



São Paulo, 2 de Junho de 2013

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

Empréstimo de banco privado subiu 122%

Venda de imóveis usados cresce 19,91% em Abril com aumento dos financiamentos bancários em SP

A participação dos financiamentos nas vendas de imóveis usados em abril na Capital chegou a 54,36% do total de contratos formalizados em imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP, 2 pontos percentuais a mais que os 52,14% de março. Esse crescimento levou a um aumento de 19,91% no número de casas e apartamentos vendidos na comparação com o terceiro mês do ano. As vendas em Março haviam sido 17,31% maiores que as de Fevereiro.

O mercado de locação residencial teve comportamento oposto, com queda de 14,12% no número de casas e apartamentos alugados em Abril em relação a Março. Na Capital, os valores médios dos aluguéis caíram 1,73% em média entre Março e Abril.

O salto nas vendas de imóveis usados em Abril foi apurado em pesquisa feita com 426 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). O índice de vendas evoluiu 19,91%, de 0,3817 em Março para 0,4577 em Abril. Foi o terceiro mês seguido de crescimento das vendas.

“Quanto mais crédito os bancos concederem, mais imóveis usados serão vendidos e mais imóveis novos poderão ter compradores”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “O financiamento bancário é essencial para que tenhamos um ciclo virtuoso, como acontece no mercado de automóveis, em que o comprador de um zero quilômetro é quase sempre aquele que vendeu um carro usado”, resume Viana Neto.

Além do expressivo crescimento das vendas e da ampliação da participação dos financiamentos bancários, foi destaque em Abril a expansão dos créditos concedidos pelos bancos privados. A pesquisa CRECISP mostrou que eles dobraram sua participação no total de vendas financiadas na passagem de Março para Abril.

Os bancos privados financiaram 20,51% dos imóveis vendidos em Abril, ou 122,93% a mais que os 9,20% registrados em Março. A Caixa Econômica Federal (CEF) reduziu sua participação de 42,94% em Março para 33,85% em Abril. As vendas à vista também perderam participação no conjunto das vendas, ao passar de 46,01% em Março para 43,08% em Abril.

“Esse crescimento do crédito de bancos privados pode ser sazonal, com a liberação, por exemplo, de contratos que estavam sob análise há meses e que foram liberados ao mesmo tempo, mas nós torcemos muito para que essa expansão se transforme em uma nova tendência”, argumenta o presidente do CRECISP. “O melhor que pode acontecer aos bancos e ao conjunto da sociedade é a ampliação crescente do crédito bancário, com taxas menores e prazos maiores”, resume Viana Neto.



A pesquisa CRECISP também apurou que os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos em Abril caíram 9,74% em média em comparação com Fevereiro.

Apartamentos lideram vendas

Em Abril, 67,69% do total vendido eram de apartamentos e 32,31% de casas. Imóveis com valor médio superior a R\$ 200 mil representaram 85,64% das vendas.

Os proprietários concederam descontos sobre os preços pedidos inicialmente por eles que variaram de um mínimo de 4,63% em média nos imóveis localizados em bairros da Zona A ao máximo de 7,92% nos bairros da Zona B. Estão agrupados na Zona A bairros como Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, entre outros. A Zona B reúne bairros como Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista.

O imóvel usado que mais subiu de preço na comparação entre Março e Abril foram as casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção e localizadas na Zona A. O metro quadrado desse tipo de imóvel aumentou 116,78% ao passar de R\$ 3.140,00 em Março para R\$ 6.807,03 em Abril, segundo a pesquisa.

Em contraponto, as casas de padrão simples com mais de 15 anos de construção e localizadas na Zona E tiveram o preço médio do metro quadrado reduzido em 44,91%. O valor baixou de R\$ 1.928,57 em Março para R\$ 1.062,50 em Abril. Na Zona E estão reunidos bairros como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba,

Onde se vendeu mais

A pesquisa CRECISP apurou que em Abril os bairros agrupados na Zona C, como Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, mantiveram a liderança de vendas de casas e apartamentos, com 28,21% do total. Em Março, haviam sido vendidos nessa mesma Zona C 28,22% do total de imóveis que trocaram de dono por meio das corretoras pesquisadas pelo CRECISP.

O restante das vendas distribuiu-se da seguinte forma entre as demais zonas de valor

- 24,1% na Zona A, a que tem agrupados bairros nobres como Alto da Boa Vista e Higienópolis;
- 19,49% na Zona B, onde estão reunidos Aclimação e Brooklin, entre outros.
- 18,97% na Zona D, que reúne Água Rasa e Belém, entre outros bairros;
- 9,23% na Zona E, que congrega bairros como Brasilândia e Cangaíba;

Locação de imóveis residenciais tem queda de 14,12% em Abril na Capital

53,89% do total alugado pelas 163 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em Abril eram apartamentos e 46,11% eram casas. Esse número de novas locações foi 14,12% menor do que as formalizadas em Março – o índice de locação baixou de 2,6323 naquele mês para 2,2606 em Abril.

Os valores dos aluguéis caíram 1,73% em média em Abril na comparação com Março e os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores inicialmente pedidos variaram de um mínimo de 10,33% na Zona A ao máximo de 15,8% na Zona E.

Em Abril, a maioria das novas locações – 57,22% do total – concentrou-se na faixa de aluguel mensal de até R\$ 1.200,00 e o fiador respondeu por pouco menos da metade das formas de garantia



usadas nesses novos contratos – 45,83% dos contratos o têm como “seguro” em caso de inadimplência do inquilino. O seguro-fiança respondeu por 22,64% e o depósito de três meses do aluguel por outros 26,9%.

O aluguel que mais subiu em Abril – aumento de 45,16% em relação a Março – foi o de apartamentos de 3 dormitórios situados na Zona A, que reúne bairros como Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis. O aluguel médio passou de R\$ 3.100,00 para R\$ 4.500,00.

A pesquisa CRECISP apurou que a maior queda aconteceu na Zona B, que agrupa bairros como Aclimação e Brooklin, envolvendo casas de 4 dormitórios. O aluguel médio desse tipo de imóvel baixou 50%, de R\$ 12.000,00 em Março para R\$ 6.000,00 em Abril.

Nova queda na inadimplência

A inadimplência dos contratos em vigor nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP registrou nova queda em Abril, de 2,63%. Estavam com o pagamento atrasado 3,7% dos inquilinos, percentual que foi de 3,8% em Março. A queda no número de inadimplentes havia sido de 7,32% em Março comparado a Fevereiro.

Inquilinos devolveram às imobiliárias pesquisadas 760 casas e apartamentos, número equivalente a 78,92% do total de novas locações em Abril. Foi um aumento de 25,47% sobre Março, quando as devoluções de chaves representaram 62,9% do total de novas locações.

A pesquisa CRECISP registrou na Zona C o maior número de novas locações, com 28,76% dos contratos. Em segundo lugar ficou a Zona D, com 28,66%, seguida das Zonas A (18,48%), E (14,23%) e B (9,87%).

Ações judiciais crescem

Pesquisa feita pelo CRECISP nos Fóruns da Capital registrou crescimento do número de ações judiciais. Foram 5.724 ações, ou 29,3% a mais que as 4.427 de Março.

As ações de rito ordinário aumentaram 36,42% (de 162 para 221), as de rito sumário cresceram 31,78% (de 2.750 para 3.624), as renovatórias pularam de 112 para 136 (alta de 21,43%) e as ações por falta de pagamento do aluguel (1.732) superaram em 24,34% as de Março (1.393). As ações consignatórias foram as que menos aumentaram de um mês para outro – 10%, passando de 10 em Março para 11 em Abril.

PESQUISA CRECISP/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, onde 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 Franco, Jardim Europa, Jardim França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, 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 Indiana, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Bela Vista, 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, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Buarque, 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 Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 8 a 15 anos, mais de 15 anos.

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

7.1 – Casas:

Luxo – Devem possuir 3 dormitórios/suítes ou mais, 3 vagas de garagem (azulejada), terreno de no mín. 250 m² e área útil de + de 150 m², piso e acabamento de 1^a, armários embutidos/planejados piscina e amplo quintal com churrasqueira e jardim, pisos de mármore/granito/porcelanato, paredes com textura/grafiato, banheiro com hidromassagem, tubulação para ar condicionado/calefação, fachada com revestimento, ótima localização, assoalho de madeira de lei, cozinha planejada, teto de laje, etc.

Padrão médio – Devem ter até 3 dormitórios, 2 vagas de garagem coberta, carpete de madeira, armários embutidos, fácil acesso a transporte público, +de 130 m² de área útil, 2 banheiros, piso frio, azulejos na cozinha e banheiro (até o teto), localização em bairro residencial, cobertura de telhas cerâmicas, bem conservada, box no banheiro, esquadrias de alumínio, dependência para empregada, gabinetes na cozinha e banheiro, etc.



Standard – Devem conter até 2 dormitórios, 1 vaga de garagem ou nenhuma, até 90 m2 de área útil, piso frio/taco, cozinha e banheiro azulejados (meia barra), pintura simples, telhado simples (fibrocimento), terreno de meio lote, teto sem forro, sem armários, imóvel antigo precisando de reforma, mais de uma casa no mesmo quintal, etc.

7.2 – **Apartamentos:**

Luxo – Os prédios devem possuir 1 ou 2 unidades por andar, piscina, ampla área de lazer, salão de festas, +de 3 vagas de garagem, 3 suítes a 5 dormitórios, 4 elevadores, acabamento de 1ª, piso de madeira, armários de madeira sob medida, hidromassagem, mármore importado/granito/porcelanato, fechamento da sacada com cristal, ar condicionado, teto com iluminação indireta, pias modernas, gesso nas paredes e teto, clube no condomínio, portaria 24 horas e blindada, sacada, área útil de 150m2, de cobertura, lavabo, boa localização, varanda gourmet, esquadrias de alumínio, gabinetes na cozinha e banheiros, etc.

Padrão médio – Os prédios devem ter 4 unidades por andar, cozinha e banheiro com azulejo até o teto, carpete de madeira, 2 elevadores, piso frio, teto simples, 1 ou 2 vagas de garagem coberta, armário embutido na cozinha e quartos, acabamento de boa qualidade (não de 1ª), pintura látex, etc.

Standard – Os prédios devem conter até 2 dormitórios, sem vaga de garagem ou uma descoberta, 1 elevador, piso simples (forração/taco), sem armários, mais de 4 unidades por andar, cozinha e banheiro com azulejo (meia barra) ou pintura plástica, etc.

Fale Conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECI-SP

Chrystiane Saggese ou Sonia Servilheira

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar – Jardim Paulista

Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Centro

Tiago Alves Cardoso

Rua Xavier de Toledo, 98 – cj. 103 – 10º andar

Fone: (11) 3211-2025

E-mail: centro@crecisp.gov.br

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Norte

Manoel Martins da Silva

Rua Vicente Soares, 131 – Santana

Fone: (11) 2959-5433

E-mail: norte@crecisp.gov.br

RELATÓRIO DA CAPITAL – ABRIL DE 2013



ÍNDICE	PÁG.
<u>VENDAS</u>	00
FORMAS DE PAGAMENTOS E DESCONTOS NAS VENDAS.....	00
TOTAL DE VENDAS PROJETADO.....	00
FAIXAS DE PREÇOS NAS VENDAS.....	00
VALORES MÉDIOS DE VENDAS POR ZONAS.....	00
FAIXAS DE PREÇOS DO M ² NAS VENDAS.....	00
VALORES MÉDIOS DO M ² DE VENDAS POR ZONA.....	00
PADRÃO DOS IMÓVEIS POR ZONA.....	00
DIVISÃO DE VENDAS POR N° DE DORMITÓRIOS.....	00
DIVISÃO DE VENDAS POR VAGAS DE GARAGEM.....	00
<u>ALUGUÉIS</u>	00
FORMAS DE GARANTIA, DESCONTOS, DEVOLUÇÃO DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA.....	00
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO.....	00
FAIXAS DE PREÇOS NAS LOCAÇÕES.....	00
VALORES MÉDIOS DE LOCAÇÕES POR ZONA.....	00
FAIXA DE PREÇOS DO M ² NAS LOCAÇÕES.....	00
VALORES MÉDIOS DO M ² DAS LOCAÇÕES POR ZONA.....	00
DIVISÃO DE LOCAÇÃO POR N° DE DORMITÓRIOS.....	00
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGEM.....	00
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS E AÇÕES DE DESPEJO.....	00



VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	TOTAL	Proporção
À vista	29	14	22	13	6	84	43,08%
CEF	4	10	22	18	12	66	33,85%
Outros bancos	14	10	10	6	0	40	20,51%
Direta/e com o proprietário	0	4	0	0	0	4	2,05%
Consórcio	0	0	1	0	0	1	0,51%
Total	47	38	55	37	18	195	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
Março-13	7,50	6,50	7,00	5,82	10,33
Abril-13	4,63	7,92	5,15	6,71	7,67
Variação	-38,27%	21,85%	-26,43%	15,29%	-25,75%

Início



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
Zonas	A	B	C	D	E	Total
APTOS	360	291	422	284	138	1.494
CASAS	172	139	201	135	66	713
Total	532	430	623	419	204	2.208
%	24,10%	19,49%	28,21%	18,97%	9,23%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

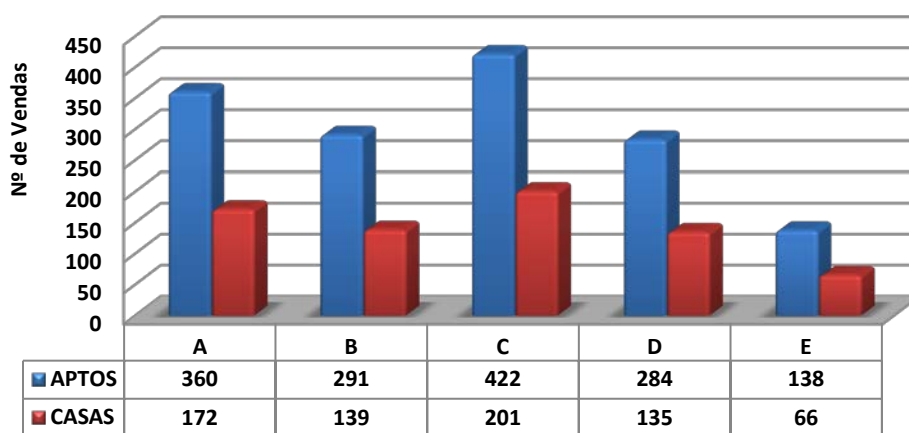
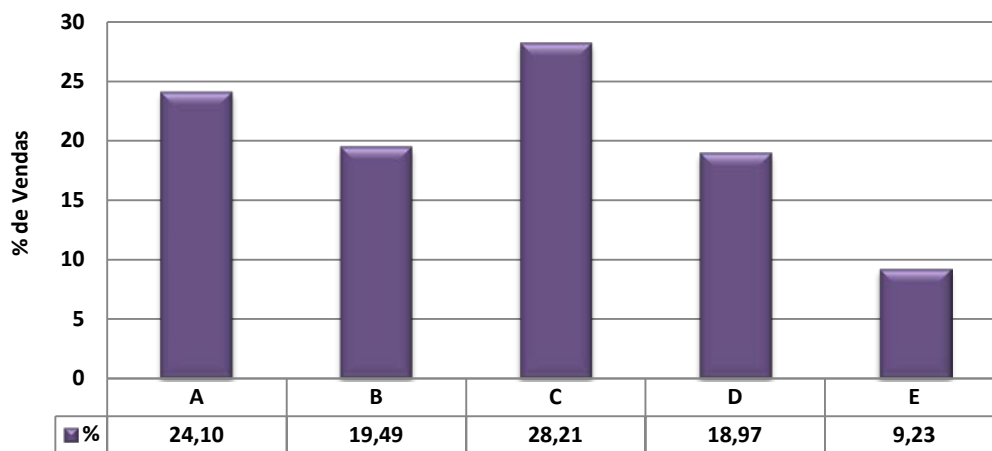


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona



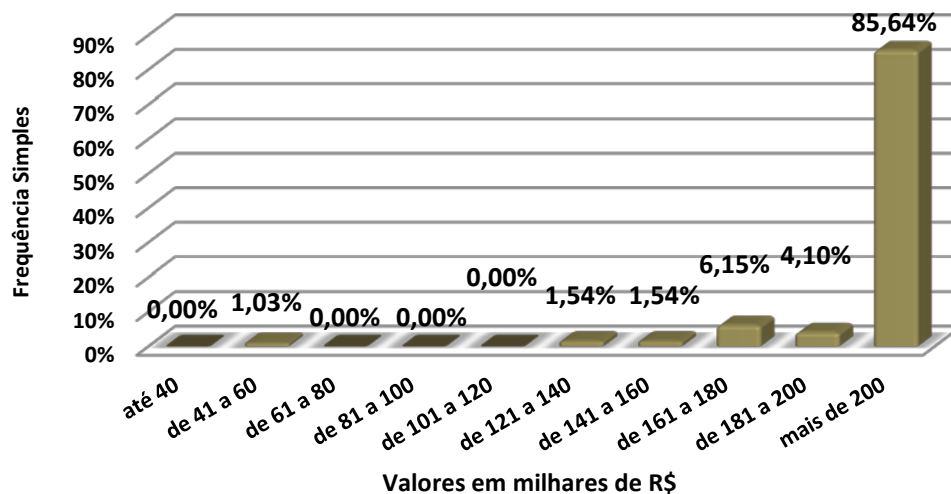
Início



FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 40	0	0,00%	0,00%
de 41 a 60	2	1,03%	1,03%
de 61 a 80	0	0,00%	1,03%
de 81 a 100	0	0,00%	1,03%
de 101 a 120	0	0,00%	1,03%
de 121 a 140	3	1,54%	2,56%
de 141 a 160	3	1,54%	4,10%
de 161 a 180	12	6,15%	10,26%
de 181 a 200	8	4,10%	14,36%
mais de 200	167	85,64%	100,00%
Total	195	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Abril/2013



Início



MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/13:	-	-	-	-	140.000,00
	abr/13:	-	-	-	-	170.000,00
Variação	%	-	-	-	-	21,43
2 dorm.	mar/13:	-	-	346.666,67	271.000,00	172.777,78
	abr/13:	887.500,00	590.000,00	414.166,67	284.285,71	241.600,00
Variação	%	-	-	19,47	4,90	39,83
3 dorm.	mar/13:	885.000,00	638.333,33	429.000,00	288.750,00	257.000,00
	abr/13:	976.666,67	688.333,33	466.666,67	451.428,57	230.000,00
Variação	%	10,36	7,83	8,78	56,34	(10,51)
4 dorm.	mar/13:	2.580.000,00	-	-	650.000,00	-
	abr/13:	2.542.666,67	1.096.666,67	-	700.000,00	-
Variação	%	(1,45)	-	-	7,69	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/13:	-	-	230.000,00	173.750,00	-
	abr/13:	-	-	190.000,00	132.500,00	-
Variação	%	-	-	(17,39)	(23,74)	-
1 dorm.	mar/13:	415.000,00	257.000,00	240.000,00	155.000,00	-
	abr/13:	380.000,00	314.750,00	242.000,00	210.000,00	-
Variação	%	(8,43)	22,47	0,83	35,48	-
2 dorm.	mar/13:	1.038.333,33	426.666,67	299.411,76	174.428,57	171.875,00
	abr/13:	636.000,00	507.500,00	298.250,00	238.833,33	168.000,00
Variação	%	(38,75)	18,95	(0,39)	36,92	(2,25)
3 dorm.	mar/13:	630.000,00	502.000,00	443.083,33	416.428,57	-
	abr/13:	950.000,00	798.333,33	719.333,33	462.500,00	180.000,00
Variação	%	50,79	59,03	62,35	11,06	#VALOR!
4 dorm.	mar/13:	1.520.833,33	-	750.000,00	-	-
	abr/13:	1.050.000,00	1.453.333,33	680.000,00	-	-
Variação	%	(30,96)	#VALOR!	(9,33)	#VALOR!	#VALOR!

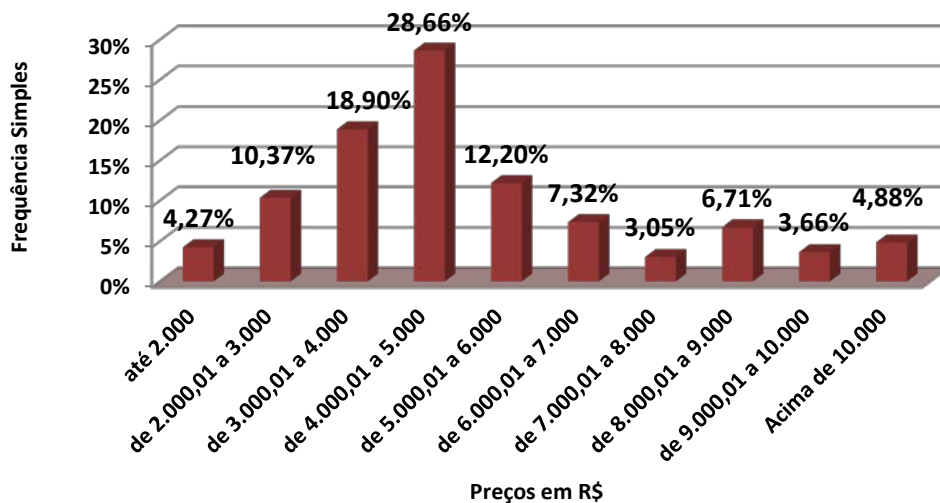
Início



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	7	4,27%	4,27%
de 2.000,01 a 3.000	17	10,37%	14,63%
de 3.000,01 a 4.000	31	18,90%	33,54%
de 4.000,01 a 5.000	47	28,66%	62,20%
de 5.000,01 a 6.000	20	12,20%	74,39%
de 6.000,01 a 7.000	12	7,32%	81,71%
de 7.000,01 a 8.000	5	3,05%	84,76%
de 8.000,01 a 9.000	11	6,71%	91,46%
de 9.000,01 a 10.000	6	3,66%	95,12%
Acima de 10.000	8	4,88%	100,00%
Total	164	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Abril/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	132,52	160,00	168,95	347,00
Apartamento	29,00	43,56	64,26	113,76	207,20

Início



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	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	9.722,22	-	-	6.071,43	3.666,67
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	3.000,00	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	4.450,00	4.827,59	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/13:	4.000,00	-	-	3.333,33	-
	abr/13:	-	3.846,15	-	3.368,42	4.166,67
	Variação	%	-	-	-	1,05
de 8 a 15 anos	mar/13:	-	-	-	3.244,05	2.521,92
	abr/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/13:	3.140,00	-	-	2.850,00	2.267,86
	abr/13:	6.807,03	3.988,10	4.457,74	2.709,43	2.210,61
	Variação	%	116,78	-	-	(4,93)
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/13:	-	-	3.076,92	-	-
	abr/13:	-	-	-	-	4.500,00
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	-	3.888,89	1.722,22
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mar/13:	-	-	3.140,00	2.528,79	1.928,57
	abr/13:	-	-	3.857,14	2.869,88	1.062,50
	Variação	%	-	-	22,84	13,49

Início



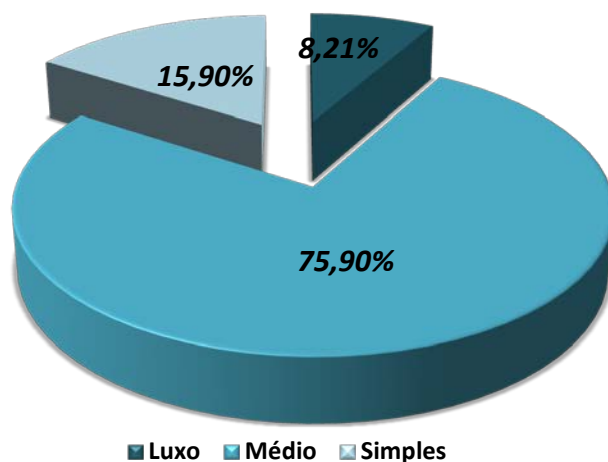
APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/13:	8.257,74	6.250,00	5.780,35	-	-
	abr/13:	-	6.944,44	-	-	-
Variação	%	-	11,11	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/13:	-	-	6.355,93	-	-
	abr/13:	5.572,22	6.000,00	7.391,30	-	-
Variação	%	-	-	16,29	-	-
mais de 15 anos	mar/13:	6.111,11	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	4.718,31	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/13:	8.035,63	-	4.941,76	3.739,81	-
	abr/13:	8.096,53	6.821,52	7.269,51	4.795,41	-
Variação	%	0,76	-	47,10	28,23	-
de 8 a 15 anos	mar/13:	8.232,27	5.966,33	5.216,64	3.961,01	-
	abr/13:	8.079,80	7.723,48	4.487,18	3.055,56	3.165,50
Variação	%	(1,85)	29,45	(13,98)	(22,86)	-
mais de 15 anos	mar/13:	6.756,76	5.474,88	4.453,29	3.867,41	-
	abr/13:	5.889,76	4.957,14	4.430,18	4.223,99	-
Variação	%	(12,83)	(9,46)	(0,52)	9,22	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mar/13:	-	-	3.461,54	-	-
	abr/13:	-	5.200,00	6.059,81	-	3.894,06
Variação	%	-	-	75,06	-	-
mais de 15 anos	mar/13:	-	-	-	3.278,31	-
	abr/13:	-	-	4.329,70	3.282,78	1.425,00
Variação	%	-	-	-	0,14	-



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

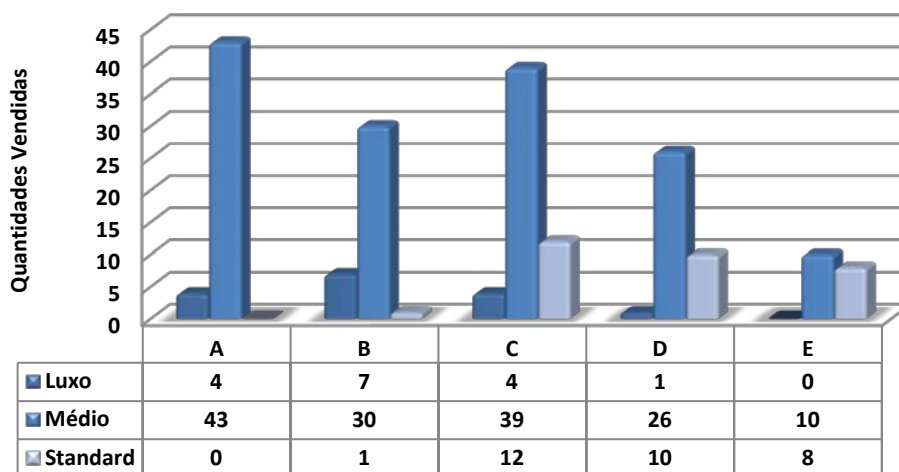
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	16	148	31

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão/Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	4	7	4	1	0
Médio	43	30	39	26	10
Standard	0	1	12	10	8

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas



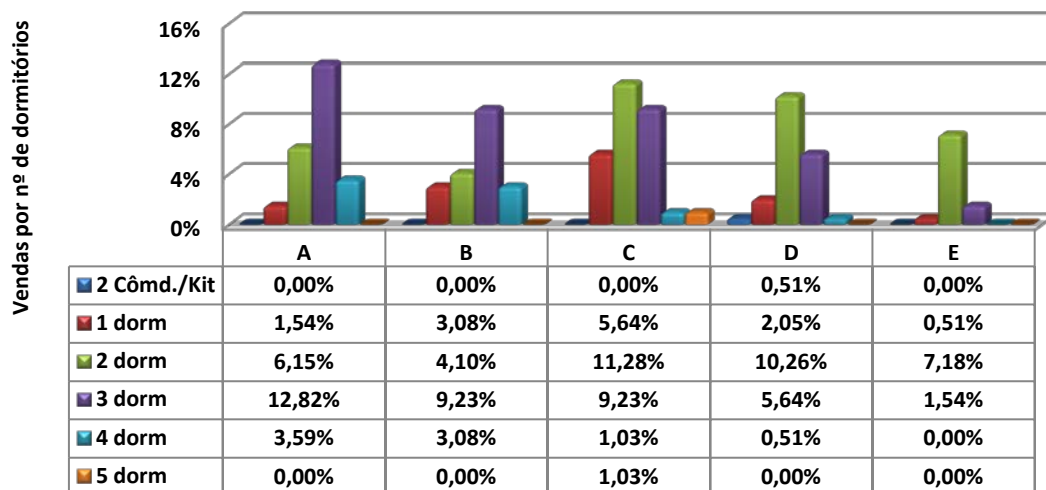
Início



DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	1	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%	0,00%
1 dorm	3	6	11	4	1
%	1,54%	3,08%	5,64%	2,05%	0,51%
2 dorm	12	8	22	20	14
%	6,15%	4,10%	11,28%	10,26%	7,18%
3 dorm	25	18	18	11	3
%	12,82%	9,23%	9,23%	5,64%	1,54%
4 dorm	7	6	2	1	0
%	3,59%	3,08%	1,03%	0,51%	0,00%
5 dorm	0	0	2	0	0
%	0,00%	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%
Total	47	38	55	37	18
%	24,10%	19,49%	28,21%	18,97%	9,23%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

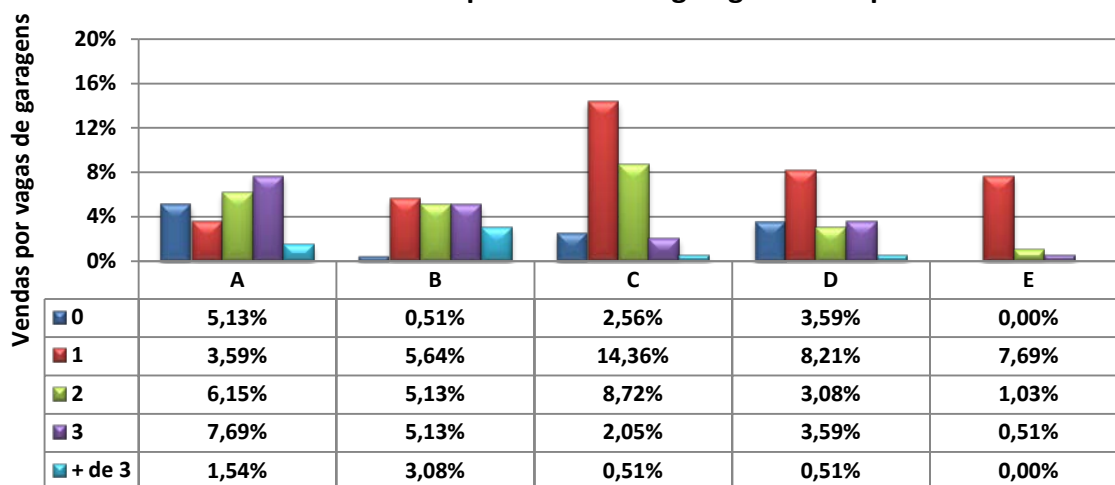




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	10	1	5	7	0
%	5,13%	0,51%	2,56%	3,59%	0,00%
1	7	11	28	16	15
%	3,59%	5,64%	14,36%	8,21%	7,69%
2	12	10	17	6	2
%	6,15%	5,13%	8,72%	3,08%	1,03%
3	15	10	4	7	1
%	7,69%	5,13%	2,05%	3,59%	0,51%
+ de 3	3	6	1	1	0
%	1,54%	3,08%	0,51%	0,51%	0,00%
Total	47	38	55	37	18
%	24,10%	19,49%	28,21%	18,97%	9,23%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital



Início



ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					TOTAL	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	117	53	151	90	26	437	45,38%
Seguro Fiança	43	29	71	61	14	218	22,64%
Depósito	17	9	40	113	80	259	26,90%
Sem Garantia	0	1	0	2	0	3	0,31%
Caução de Imóveis	1	3	15	10	17	46	4,78%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	178	95	277	276	137	963	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
Março-13	8,50	8,13	16,00	12,14	12,00
Abril-13	10,33	10,46	13,22	12,00	15,80
Varição	21,53%	28,66%	-17,38%	-1,15%	31,67%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	72	9,47%
Outros motivos	688	90,53%
Total	760	100,00%
Comparação dev./loc.	-	78,92%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
Março-13	3,80
Abril-13	3,70
Varição	-2,63%

Início



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	1.086	580	1.690	1.684	836	5.876
CASAS	929	496	1.446	1.441	715	5.027
total	2.015	1.076	3.136	3.125	1.551	10.903
%	6,14	10,32	40,48	29,80	13,26	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

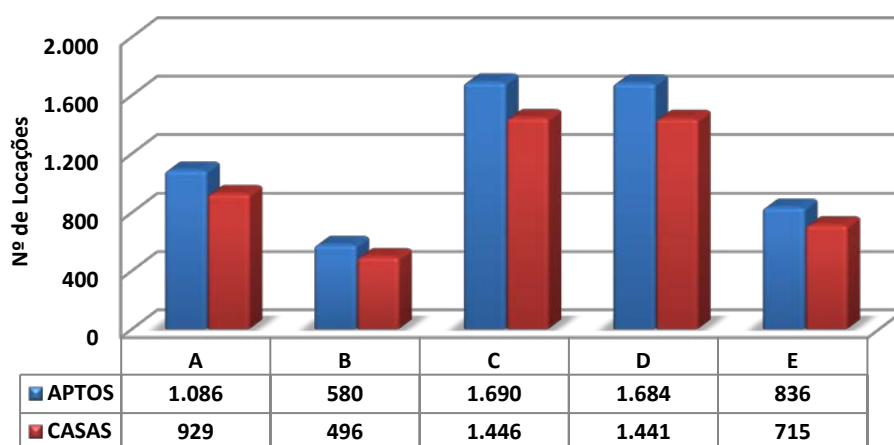
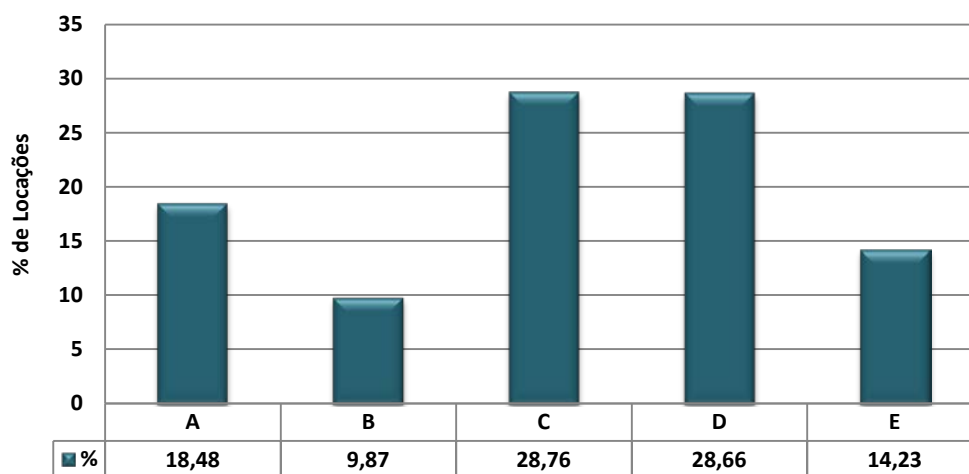


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona



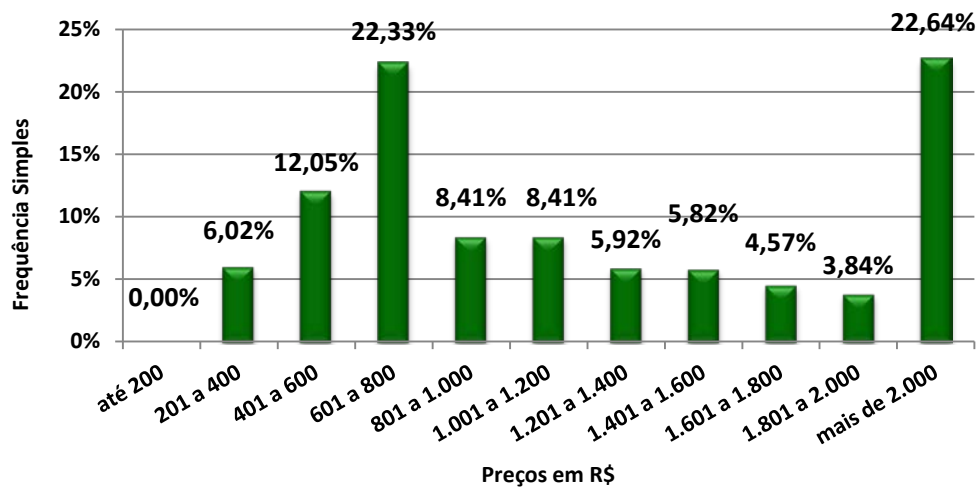
Início



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	58	6,02%	6,02%
401 a 600	116	12,05%	18,07%
601 a 800	215	22,33%	40,39%
801 a 1.000	81	8,41%	48,81%
1.001 a 1.200	81	8,41%	57,22%
1.201 a 1.400	57	5,92%	63,14%
1.401 a 1.600	56	5,82%	68,95%
1.601 a 1.800	44	4,57%	73,52%
1.801 a 2.000	37	3,84%	77,36%
mais de 2.000	218	22,64%	100,00%
Total	963	100,00%	-

Gráfico 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços - Abril/2013





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	650,00	437,50	344,38
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/13:	800,00	850,00	677,29	589,54	551,54
	abr/13:	-	-	652,38	557,61	490,19
Variação	%	-	-	(3,68)	(5,42)	(11,12)
2 dorm.	mar/13:	2.250,00	2.030,00	1.057,76	1.030,17	989,49
	abr/13:	-	2.250,00	1.382,56	1.054,89	828,41
Variação	%	-	10,84	30,71	2,40	(16,28)
3 dorm.	mar/13:	2.700,00	2.500,00	2.125,00	1.860,00	1.260,00
	abr/13:	-	2.110,00	1.992,86	1.616,07	1.580,00
Variação	%	-	(15,60)	(6,22)	(13,11)	25,40
4 dorm.	mar/13:	-	12.000,00	-	-	-
	abr/13:	-	6.000,00	3.400,00	-	-
Variação	%	-	(50,00)	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/13:	-	1.050,00	643,33	623,33	-
	abr/13:	-	1.300,00	800,00	787,50	-
Variação	%	-	23,81	24,35	26,34	-
1 dorm.	mar/13:	2.100,00	1.108,33	1.190,20	1.088,46	677,78
	abr/13:	1.450,00	1.323,33	1.268,54	889,47	525,00
Variação	%	(30,95)	19,40	6,58	(18,28)	(22,54)
2 dorm.	mar/13:	2.528,57	1.975,76	1.468,41	1.178,75	786,96
	abr/13:	-	2.302,86	1.376,74	1.134,38	814,44
Variação	%	-	16,56	(6,24)	(3,76)	3,49
3 dorm.	mar/13:	3.100,00	2.792,86	2.338,46	1.971,43	1.050,00
	abr/13:	4.500,00	3.250,00	2.107,14	1.435,71	1.116,67
Variação	%	45,16	16,37	(9,89)	(27,17)	6,35
4 dorm.	mar/13:	-	5.200,00	-	-	-
	abr/13:	5.110,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

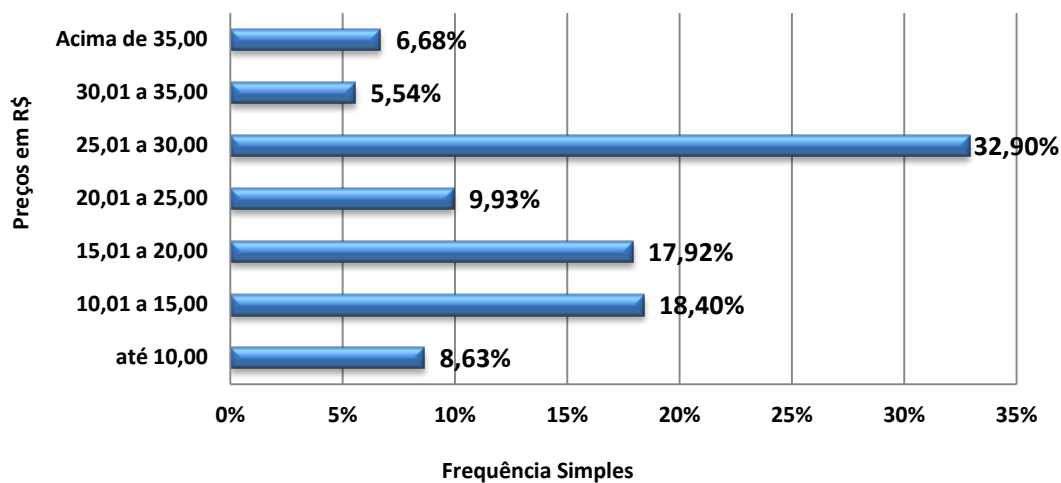
Início



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de m ²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	53	8,63%	8,63%
10,01 a 15,00	113	18,40%	27,04%
15,01 a 20,00	110	17,92%	44,95%
20,01 a 25,00	61	9,93%	54,89%
25,01 a 30,00	202	32,90%	87,79%
30,01 a 35,00	34	5,54%	93,32%
Acima de 35,00	41	6,68%	100,00%
Total	614	100,00%	-

GRÁFICO 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Abril/2013



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Abril/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	34,83	43,74	85,81	139,38	280,00
Apartamento	34,57	36,68	66,28	163,45	121,25

Início



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
Quarto/Cozinha	mar/13:	-	-	-	-	-
	abr/13:	-	-	19,70	12,01	12,50
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mar/13:	-	8,00	16,44	15,38	14,83
	abr/13:	17,50	26,67	15,22	12,57	12,01
Variação	%	-	233,38	(7,41)	(18,28)	(19,02)
2 dorm.	mar/13:	27,00	17,14	13,59	13,59	12,52
	abr/13:	-	-	19,24	11,33	9,86
Variação	%	-	-	41,61	(16,61)	(21,27)
3 dorm.	mar/13:	11,82	21,43	18,18	13,95	15,63
	abr/13:	18,83	18,06	17,03	14,67	12,94
Variação	%	59,31	(15,72)	(6,30)	5,18	(17,21)
4 dorm.	mar/13:	-	40,00	-	-	-
	abr/13:	-	20,00	15,45	-	-
Variação	%	-	(50,00)	-	-	-

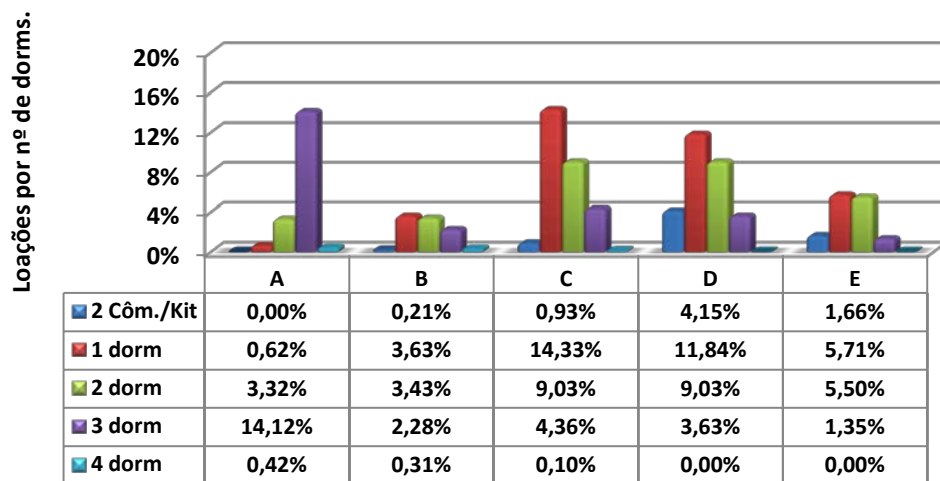
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mar/13:	-	37,63	22,74	25,22	-
	abr/13:	-	46,43	22,63	26,01	-
Variação	%	-	23,37	(0,49)	3,13	-
1 dorm.	mar/13:	36,51	21,26	16,68	20,45	15,98
	abr/13:	29,22	25,27	25,57	21,57	12,22
Variação	%	(19,96)	18,86	53,33	5,48	(23,55)
2 dorm.	mar/13:	32,37	31,18	43,05	18,44	17,91
	abr/13:	28,61	32,69	25,51	21,44	13,88
Variação	%	(11,61)	4,83	(40,75)	16,28	(22,48)
3 dorm.	mar/13:	34,84	27,06	27,91	15,53	11,67
	abr/13:	27,57	29,83	17,65	26,57	15,28
Variação	%	(20,87)	10,25	(36,75)	71,12	30,97
4 dorm.	mar/13:	-	40,06	-	-	-
	abr/13:	55,84	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	2	9	40	16
%	0,00%	0,21%	0,93%	4,15%	1,66%
1 dorm	6	35	138	114	55
%	0,62%	3,63%	14,33%	11,84%	5,71%
2 dorm	32	33	87	87	53
%	3,32%	3,43%	9,03%	9,03%	5,50%
3 dorm	136	22	42	35	13
%	14,12%	2,28%	4,36%	3,63%	1,35%
4 dorm	4	3	1	0	0
%	0,42%	0,31%	0,10%	0,00%	0,00%
Total	178	95	277	276	137
%	18,48%	9,87%	28,76%	28,66%	14,23%

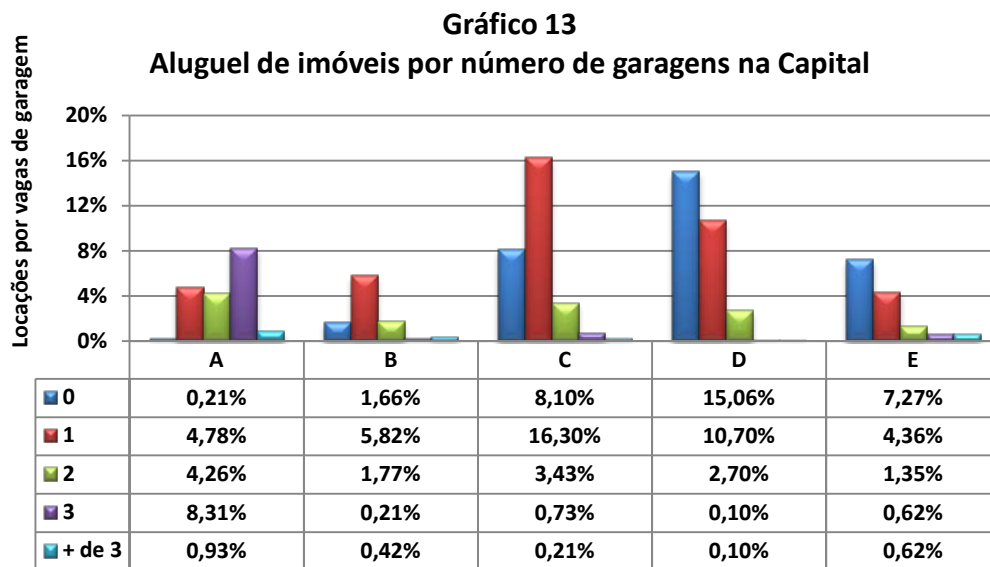
Gráfico 12
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	2	16	78	145	70
%	0,21%	1,66%	8,10%	15,06%	7,27%
1	46	56	157	103	42
%	4,78%	5,82%	16,30%	10,70%	4,36%
2	41	17	33	26	13
%	4,26%	1,77%	3,43%	2,70%	1,35%
3	80	2	7	1	6
%	8,31%	0,21%	0,73%	0,10%	0,62%
+ de 3	9	4	2	1	6
%	0,93%	0,42%	0,21%	0,10%	0,62%
Total	178	95	277	276	137
%	18,48%	9,87%	28,76%	28,66%	14,23%



Início



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
maio-12	(1,38)	0,36	(2,46)
junho-12	(2,91)	0,08	9,04
julho-12	5,11	0,43	(5,66)
agosto-12	0,77	0,41	(11,33)
setembro-12	2,42	0,57	12,01
outubro-12	0,87	0,59	(14,55)
novembro-12	0,03	0,60	(6,54)
dezembro-12	(3,47)	0,79	(1,96)
janeiro-13	(0,66)	0,86	4,38
fevereiro-13	0,03	0,60	(2,89)
março-13	3,79	0,47	4,98
abril-13	(1,73)	0,55	7,44
Acumulado	2,54	6,49	(10,79)

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

ACÕES DE DESPEJO

	mar/13						abr/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Comarcas												
Central	52	3	933	52	279	1.319	75	7	1.399	67	375	1.923
Santana	27	1	156	10	319	513	27	1	136	4	262	430
Santo Amaro	16	0	293	16	149	474	25	1	367	14	148	555
Jabaquara	14	3	139	6	92	254	17	0	207	8	119	351
Lapa	2	0	28	2	48	80	6	0	53	5	49	113
São Miguel	2	0	73	2	94	171	9	0	104	3	114	230
Penha	4	1	197	5	101	308	10	0	284	7	166	467
Itaquera	4	1	355	1	78	439	11	1	411	3	91	517
Tatuapé	9	0	165	4	0	178	21	0	181	6	109	317
Vila Prudente	6	0	46	1	65	118	1	0	81	5	105	192
Ipiranga	4	1	30	1	28	64	2	1	56	2	32	93
Pinheiros	6	0	180	9	32	227	9	0	182	9	41	241
Freguesia Ó	9	0	90	1	76	176	5	0	99	2	83	189
Parelheiros	2	0	2	0	2	6	1	0	0	0	0	1
Butantã	5	0	63	2	30	100	2	0	64	1	38	105
Total	162	10	2.750	112	1.393	4.427	221	11	3.624	136	1.732	5.724
Varição							36,42	10,00	31,78	21,43	24,34	29,30

Início