



Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Agosto de 2013

Venda de imóveis usados cresce 28,20% em agosto em SP depois de dois meses de baixa

Depois de dois meses de queda, as vendas de imóveis usados voltaram a crescer na cidade de São Paulo. O número de imóveis negociados foi 28,20% maior que o de julho, segundo pesquisa feita com 431 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

O índice de vendas de imóveis usados evoluiu de 0,3692 em julho para 0,4733 em agosto, e essa alta de 28,20% fez com que o saldo acumulado de vendas este ano chegasse a 53,49%. Foram vendidos mais apartamentos (62,75% do total) do que casas (37,25% do total).

A maioria das vendas dividiu-se entre as financiadas por bancos (48,04% do total) e as feitas com pagamento à vista (47,55%). Houve ainda vendas a prazo bancadas pelos proprietários (3,92% do total) e por meio de consórcios imobiliários (0,49%).

Os imóveis mais vendidos em agosto na cidade de São Paulo foram os de valor médio superior a R\$ 200 mil, com 86,76% de participação no total negociado pelas imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Na distribuição das vendas por faixa de valor, a maior concentração, com 22,29% do total vendido, foi na faixa de R\$ 6.000,01 a R\$ 7.000,00 o metro quadrado.

Em agosto, os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos pelas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP aumentaram 8,10% em média em comparação com julho. Nos últimos 12 meses, os preços acumulam aumento de 14,32%.

Crédito estimula crescimento

“São números muitos bons os registrados até agosto, e que devem se manter ou até melhorar no próximo ano, dadas as mudanças havidas no cenário econômico e especificamente no segmento da habitação”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

“O previsível deslocamento da matriz de crescimento do consumo para a infraestrutura e para os investimentos vai beneficiar a indústria imobiliária como um todo, e puxar as vendas de usados tal como acontece no mercado de carros em que se vende um usado para comprar um zero quilômetro”, prevê Viana Neto,

Entre os motivos que embasam o otimismo com o desempenho das vendas futuras, o presidente do CRECISP cita a estabilidade do emprego - a taxa de desemprego registrou 5,3% em agosto, abaixo dos 5,6% de julho -, a ampliação do crédito imobiliário que em agosto chegou a R\$ 314,9 bilhões e se tornou a principal modalidade para pessoas físicas no sistema financeiro e o crescimento continuado dos depósitos em cadernetas de poupança.

“O saldo líquido dos depósitos de janeiro a setembro está em R\$ 48,9 bilhões, segundo o Banco Central, com ingresso de recursos de R\$ 1,040 trilhão e retiradas de R\$ 991 bilhões, e esses saldos devem continuar crescendo à medida que se aproximam os meses de ganhos extras dos trabalhadores, com abonos de participação em lucros e resultados e o pagamento do 13% salário”, afirma Viana Neto.

O presidente do CRECISP destaca que um fator adicional de estímulo para o crescimento das vendas é a decisão do Conselho Monetário Nacional de elevar de R\$ 500 mil para R\$ 750 mil o teto do financiamento de imóveis com recursos do saldo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) dentro do Sistema Financeiro da Habitação. “Ainda que haja risco de elevação dos preços dos imóveis novos, que têm subido nos



últimos quatro anos acima da inflação, esse aumento do teto pode funcionar como um incentivo a mais para a compra da casa própria”, argumenta Viana Neto.

Ao ressaltar que o atendimento às faixas de menor renda continuará dependente, como já é, dos subsídios de programas como o Minha Casa, Minha Vida, o presidente do CRECISP faz um alerta: “Atender às demandas da classe média é necessário, mas o governo não pode descuidar de ampliar recursos para os programas de habitação popular, como o Minha Casa, porque são eles que atendem à população mais pobre, que concentra a mais expressiva parcela do déficit habitacional”, afirma Viana Neto.

Descontos de até 9%

A pesquisa feita pelo CRECISP apurou que os proprietários concederam descontos de até 9% sobre os preços originalmente pedidos pelos imóveis à venda. O desconto médio foi de 6,4% na Zona A, de 4,69% na Zona B, de 9% na Zona C, de 7% na Zona D e de 6,38% na Zona E.

Foi no segmento de casas que a pesquisa CRECISP encontrou as maiores oscilações de preços entre julho e agosto. Dobrou o preço das residências de padrão simples com até 7 anos de construção localizadas em bairros da Zona E, como Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera e Jardim Ângela. O metro quadrado custava em média R\$ 1.041,67 em julho e em agosto passou a R\$ 2.250,00 – aumento de 116%.

Os imóveis que ficaram mais baratos em agosto foram as casas de padrão médio e situadas também na Zona E. O preço médio do metro quadrado baixou 29,75% - custava R\$ 2.062,50 em julho e passou a R\$ 1.448,89 em agosto.

Segundo a pesquisa CRECISP, as vendas de imóveis usados distribuíram-se da seguinte forma entre as zonas de valor: 27,93% na Zona A; 24,52% na Zona B e igual percentual na Zona C; 12,74% na Zona E; e 10,3% na Zona D.

Locação residencial tem a 5ª queda seguida em São Paulo

A locação de imóveis residenciais teve a quinta queda seguida na cidade de São Paulo em agosto, com redução de 1,99% no número de contratos assinados comparativamente a julho, nas 431 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Os valores médios dos aluguéis aumentaram 2,31% em relação a julho e nos últimos 12 meses acumulam alta de 6,30%, próximo da inflação de 6,09% medida pelo IPCA do IBGE.

Os imóveis mais alugados na Capital em agosto foram os de aluguel médio de até R\$ 1.200,00, que somaram 54,4% do total de novas locações. O aluguel que mais subiu foi o de apartamentos do tipo quitinete em bairros da Zona C, como Mirandópolis, Mooca e Santa Cecília. O aluguel aumentou 41,89%, de R\$ 616,67 em Julho para R\$ 875,00 em agosto.

A pesquisa CRECISP registrou a maior redução do valor do aluguel na Zona A, que reúne bairros como Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros e Campo Belo. A queda foi de 33,3%, com o valor médio baixando de R\$ 5.000,00 em Julho para R\$ 3.333,33 em Agosto. O aluguel mais barato na Capital era de R\$ 487,00 por casas de 1 dormitório na Zona E. O mais caro - R\$ 5.406,25 – era o de apartamentos de 4 dormitórios na Zona A.

A Zona D, que agrupa bairros como Freguesia do Ó, Glicério, Imirim e Itaberaba, foi onde mais se alugaram imóveis em Agosto, com 36,04% das novas locações, seguida pela Zona C (23,51%), Zona B (15,61%), Zona E (14,62%) e Zona A (10,22%).

Os proprietários deram descontos sobre os valores inicialmente pedidos que variaram de 10,33% (Zona B) a 27,13% (Zona C) e a maioria deles (38,02% do total) preferiu ter o fiador como garantidor da locação.

A inadimplência dos inquilinos com contratos em vigor nas 431 imobiliárias pesquisadas aumentou 12,86% ao passar de 3,5% do total de contratos em julho para 3,95% em agosto. As imobiliárias também



receberam de volta 640 imóveis, o equivalente a 70,33% do total de novas locações. Esse número é 22,36% superior às devoluções de Julho, que somaram 57,48% do total locado no mês.

Ações judiciais em baixa

O número de ações judiciais propostas em Fóruns da Capital em agosto diminuiu 5,22% em relação a julho – foram 4.460 ações em julho e 4.227 em agosto, segundo levantamento feito pelo CRECISP. Houve redução das ações renovatórias de aluguel (- 30,34%, de 89 para 62) e das que foram propostas por falta de pagamento (-8,23%, de 1.336 para 1.226).

As ações consignatórias de pagamento tiveram redução de 7,69%, de 13 em julho para 12 em agosto. As ações ordinárias aumentaram (13,68%, de 190 para 216). As ações de rito sumário somaram 2.711 em agosto, 4,27% a menos que as 2.832 ações de julho.

=====

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 / CRECI-SP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira e Daniel Perrone

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 – AGOSTO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	29	19	27	12	10	97	47,55%
CEF	13	17	12	5	12	59	28,92%
Outros bancos	13	13	9	2	2	39	19,12%
Direta/e com o proprietário	2	0	2	2	2	8	3,92%
Consórcio	0	1	0	0	0	1	0,49%
Total	57	50	50	21	26	204	100,00%



DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-13	11,00	6,73	3,84	6,50	9,86
agosto-13	6,40	4,69	9,00	7,00	6,38
Varição	(41,82)	(30,31)	134,38	7,69	(35,29)

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	380	333	333	140	173	1.359
CASAS	225	198	198	83	103	807
Total	605	531	531	223	276	2.166
%	27,93%	24,52%	24,52%	10,30%	12,74%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

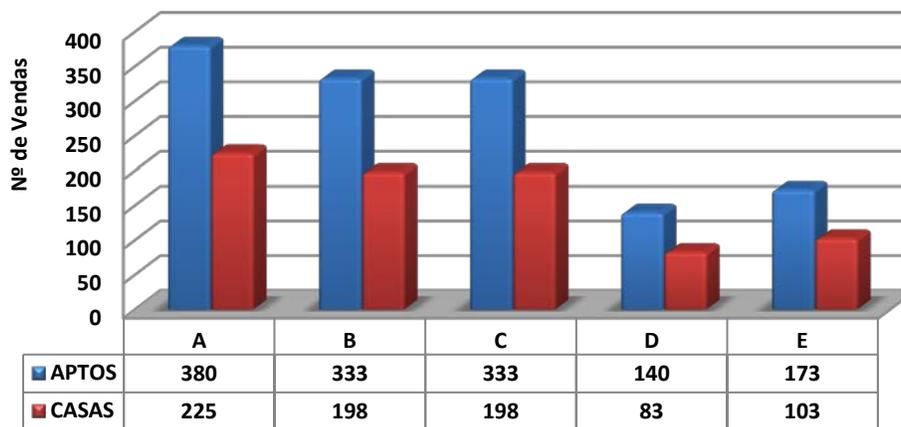
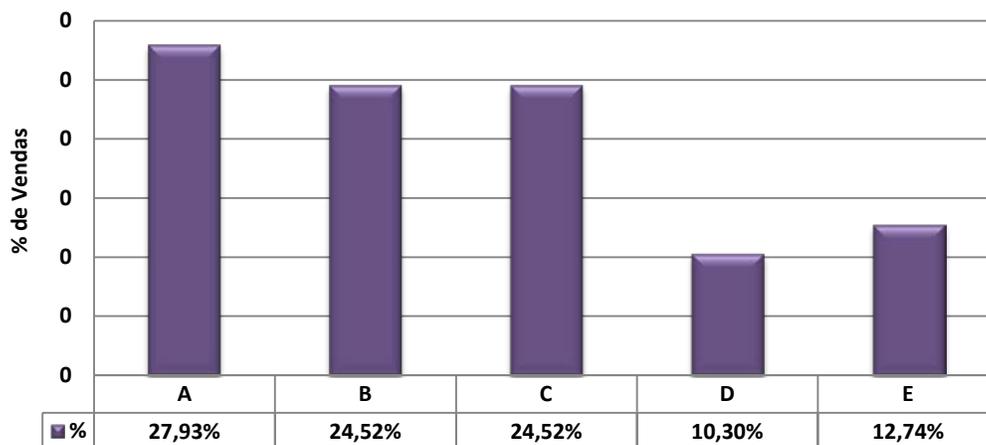




Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

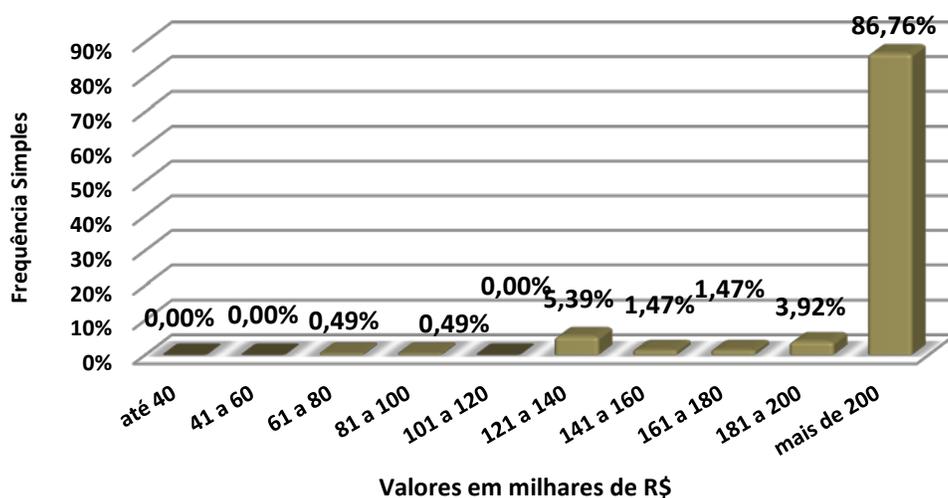


FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 40	0	0,00%	0,00%
de 41 a 60	0	0,00%	0,00%
de 61 a 80	1	0,49%	0,49%
de 81 a 100	1	0,49%	0,98%
de 101 a 120	0	0,00%	0,98%
de 121 a 140	11	5,39%	6,37%
de 141 a 160	3	1,47%	7,84%
de 161 a 180	3	1,47%	9,31%
de 181 a 200	8	3,92%	13,24%
mais de 200	177	86,76%	100,00%
Total	204	100,00%	-



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



MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/13:	-	-	289.375,00	160.000,00	152.400,00
	ago/13:	-	-	-	-	136.750,00
Variação	%	-	-	-	-	(10,27)
2 dorm.	jul/13:	550.000,00	416.500,00	615.000,00	273.750,00	203.750,00
	ago/13:	696.666,67	461.250,00	343.857,14	284.250,00	213.076,92
Variação	%	26,67	10,74	(44,09)	3,84	4,58
3 dorm.	jul/13:	-	609.000,00	-	408.500,00	240.000,00
	ago/13:	822.500,00	643.333,33	490.000,00	395.666,67	253.600,00
Variação	%	-	5,64	-	(3,14)	5,67
4 dorm.	jul/13:	825.000,00	790.000,00	-	-	-
	ago/13:	1.130.857,14	883.333,33	525.000,00	-	-
Variação	%	37,07	11,81	-	-	-



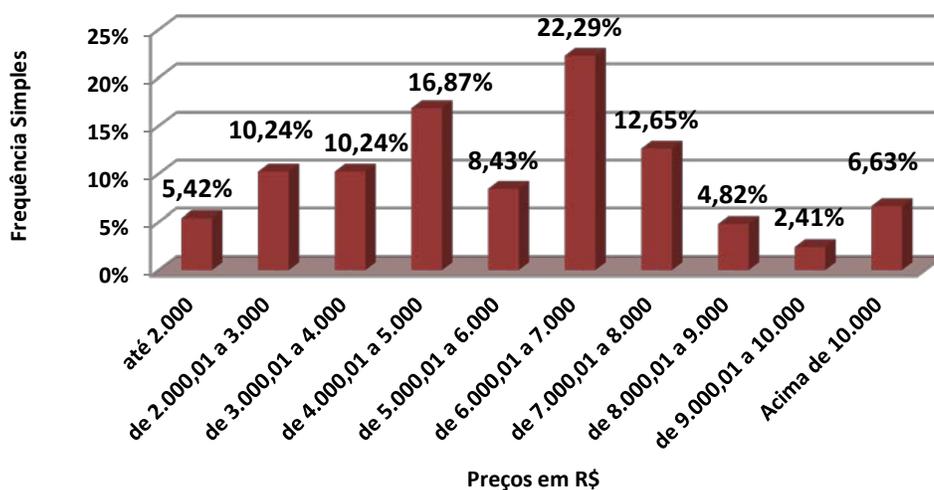
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/13:	358.333,33	312.500,00	249.000,00	212.500,00	112.500,00
	ago/13:	398.000,00	317.500,00	253.333,33	197.500,00	-
Variação	%	11,07	1,60	1,74	(7,06)	-
2 dorm.	jul/13:	713.333,33	603.333,33	360.000,00	300.833,33	170.714,29
	ago/13:	680.000,00	526.600,00	376.833,33	297.857,14	196.250,00
Variação	%	(4,67)	(12,72)	4,68	(0,99)	14,96
3 dorm.	jul/13:	1.025.000,00	700.000,00	452.000,00	430.000,00	-
	ago/13:	958.571,43	618.571,43	483.000,00	433.333,33	205.000,00
Variação	%	(6,48)	(11,63)	6,86	0,78	-
4 dorm.	jul/13:	1.590.000,00	750.000,00	-	-	-
	ago/13:	1.200.000,00	793.142,86	-	-	-
Variação	%	(24,53)	5,75	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	9	5,42%	5,42%
de 2.000,01 a 3.000	17	10,24%	15,66%
de 3.000,01 a 4.000	17	10,24%	25,90%
de 4.000,01 a 5.000	28	16,87%	42,77%
de 5.000,01 a 6.000	14	8,43%	51,20%
de 6.000,01 a 7.000	37	22,29%	73,49%
de 7.000,01 a 8.000	21	12,65%	86,14%
de 8.000,01 a 9.000	8	4,82%	90,96%
de 9.000,01 a 10.000	4	2,41%	93,37%
Acima de 10.000	11	6,63%	100,00%
Total	166	100,00%	-



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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	94,04	140,75	261,25
Apartamento	-	40,67	60,67	141,42	-



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	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/13:	6.683,33	-	-	-	-
	ago/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	6.196,43	4.848,48	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/13:	-	-	4.177,08	3.533,33	-
	ago/13:	-	-	4.431,55	4.320,51	4.152,01
	Variação	%	-	-	6,09	22,28
de 8 a 15 anos	jul/13:	6.785,00	5.000,00	2.300,00	2.364,66	-
	ago/13:	6.733,19	4.444,44	3.901,52	3.500,00	1.870,59
	Variação	%	(0,76)	(11,11)	69,63	48,01
mais de 15 anos	jul/13:	-	4.126,89	3.657,82	3.238,10	2.062,50
	ago/13:	5.916,67	4.076,92	3.423,42	2.352,94	1.448,89
	Variação	%	-	(1,21)	(6,41)	(27,34)
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/13:	-	-	-	3.585,00	1.041,67
	ago/13:	4.928,57	4.750,00	-	-	2.250,00
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/13:	-	-	-	2.625,00	-
	ago/13:	-	-	-	-	1.764,71
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/13:	-	5.661,75	2.500,00	-	1.637,50
	ago/13:	4.875,00	-	4.157,94	3.600,00	1.872,98
	Variação	%	-	-	66,32	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/13:	7.402,90	6.831,76	-	-	-
	ago/13:	8.131,68	-	6.724,14	-	-
	Variação	%	9,84	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	7.416,67	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/13:	10.256,41	4.746,84	-	-	-
	ago/13:	-	6.074,14	-	-	-
	Variação	%	-	27,96	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/13:	8.036,59	-	5.930,76	4.300,00	3.854,17
	ago/13:	8.433,33	6.659,09	6.624,44	6.097,20	3.982,64
	Variação	%	4,94	-	11,70	41,80
de 8 a 15 anos	jul/13:	8.650,79	-	5.070,20	3.312,44	2.800,00
	ago/13:	7.171,23	6.305,56	6.294,44	4.428,48	-
	Variação	%	(17,10)	-	24,15	33,69
mais de 15 anos	jul/13:	7.490,54	5.636,14	5.289,95	4.902,59	3.073,43
	ago/13:	6.146,46	5.363,12	5.125,34	-	3.253,97
	Variação	%	(17,94)	(4,84)	(3,11)	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/13:	-	-	6.971,43	4.201,67	2.532,58
	ago/13:	-	-	6.500,00	-	-
	Variação	%	-	-	(6,76)	-
de 8 a 15 anos	jul/13:	-	4.727,27	5.687,50	2.757,14	-
	ago/13:	6.444,44	-	4.785,71	3.571,43	-
	Variação	%	-	-	(15,86)	29,53
mais de 15 anos	jul/13:	3.793,10	-	5.450,81	4.299,45	3.958,33
	ago/13:	4.940,81	4.004,02	3.901,95	-	3.311,45
	Variação	%	30,26	-	(28,42)	-

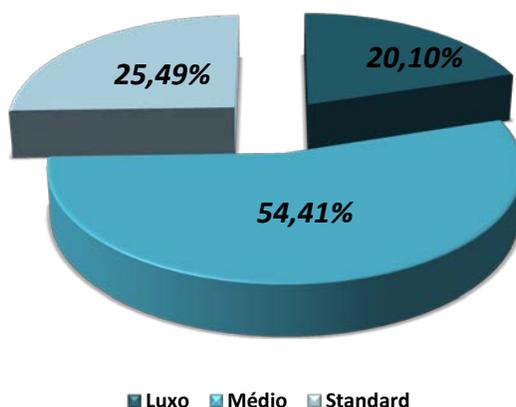


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	41	111	52

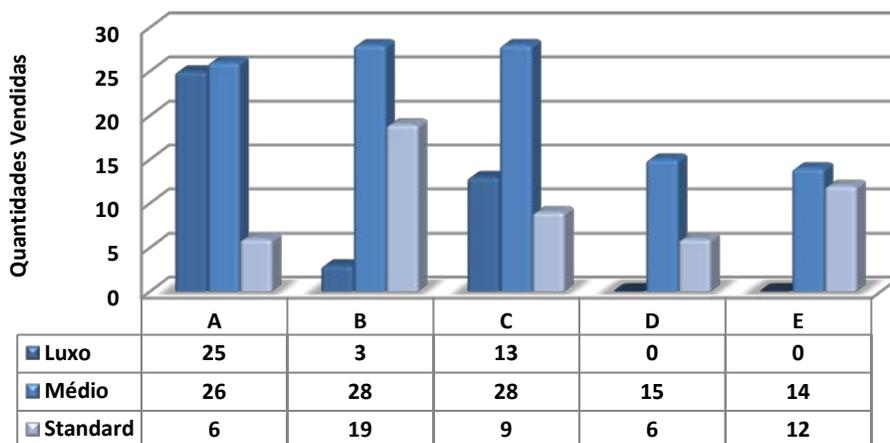
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	25	3	13	0	0
Médio	26	28	28	15	14
Standard	6	19	9	6	12

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

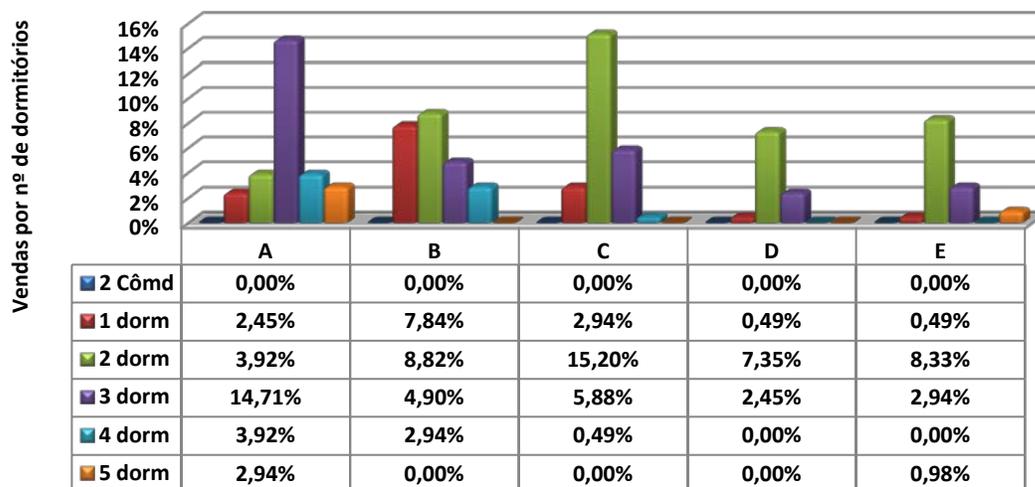




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm	5	16	6	1	1
%	2,45%	7,84%	2,94%	0,49%	0,49%
2 dorm	8	18	31	15	17
%	3,92%	8,82%	15,20%	7,35%	8,33%
3 dorm	30	10	12	5	6
%	14,71%	4,90%	5,88%	2,45%	2,94%
4 dorm	8	6	1	0	0
%	3,92%	2,94%	0,49%	0,00%	0,00%
5 dorm	6	0	0	0	2
%	2,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,98%
Total	57	50	50	21	26
%	27,94%	24,51%	24,51%	10,29%	12,75%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

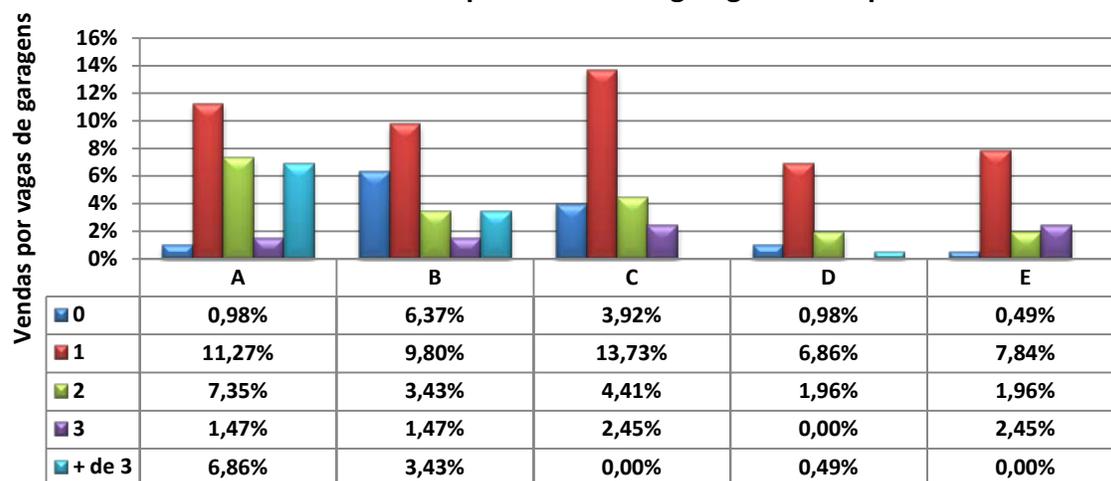




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	13	8	2	1
%	0,98%	6,37%	3,92%	0,98%	0,49%
1	23	20	28	14	16
%	11,27%	9,80%	13,73%	6,86%	7,84%
2	15	7	9	4	4
%	7,35%	3,43%	4,41%	1,96%	1,96%
3	3	3	5	0	5
%	1,47%	1,47%	2,45%	0,00%	2,45%
+ de 3	14	7	0	1	0
%	6,86%	3,43%	0,00%	0,49%	0,00%
Total	57	50	50	21	26
%	27,94%	24,51%	24,51%	10,29%	12,75%

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	53	57	92	125	19	346	38,02%
Seguro Fiança	26	56	66	80	15	243	26,70%
Depósito	7	25	47	96	96	271	29,78%
Sem Garantia	0	0	0	7	2	9	0,99%
Caução de Imóveis	5	4	9	20	1	39	4,29%
Cessão Fiduciária	2	0	0	0	0	2	0,22%
Total	93	142	214	328	133	910	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-13	8,36	11,14	10,50	10,06	6,67
agosto-13	10,40	10,33	27,13	11,24	12,20
Variação	24,40	(7,27)	158,38	11,73	82,91

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	150	23,44%
Outros motivos	490	76,56%
Total	640	100,00%
Comparação dev./loc.	%	22,36%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-13	3,50
agosto-13	3,95
Variação	12,86



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	477	729	1.098	1.683	683	4.670
CASAS	510	779	1.173	1.798	729	4.989
Total	987	1.508	2.271	3.481	1.412	9.659
%	10,22	15,61	23,51	36,04	14,62	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

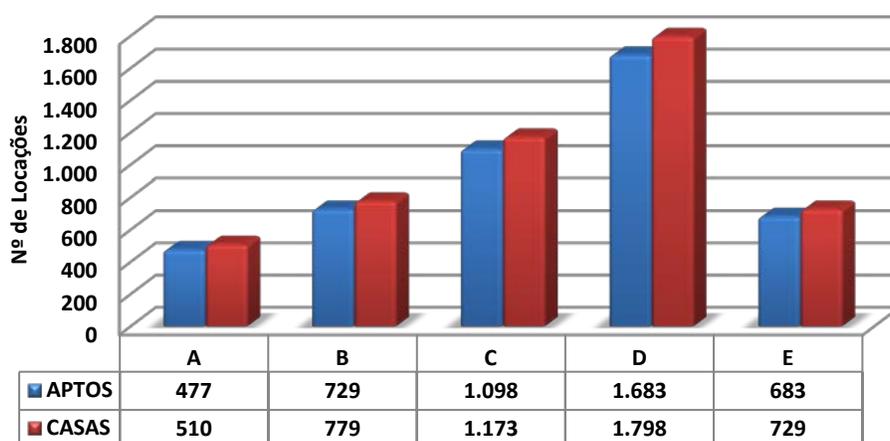
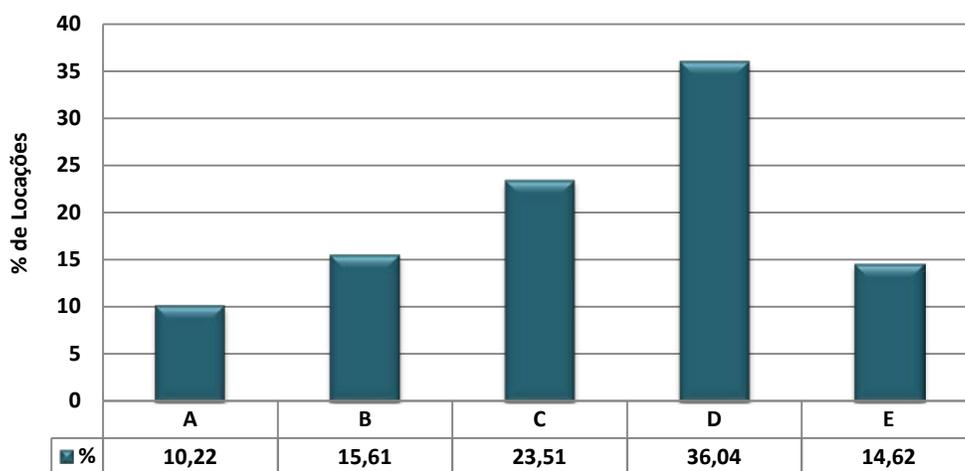


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

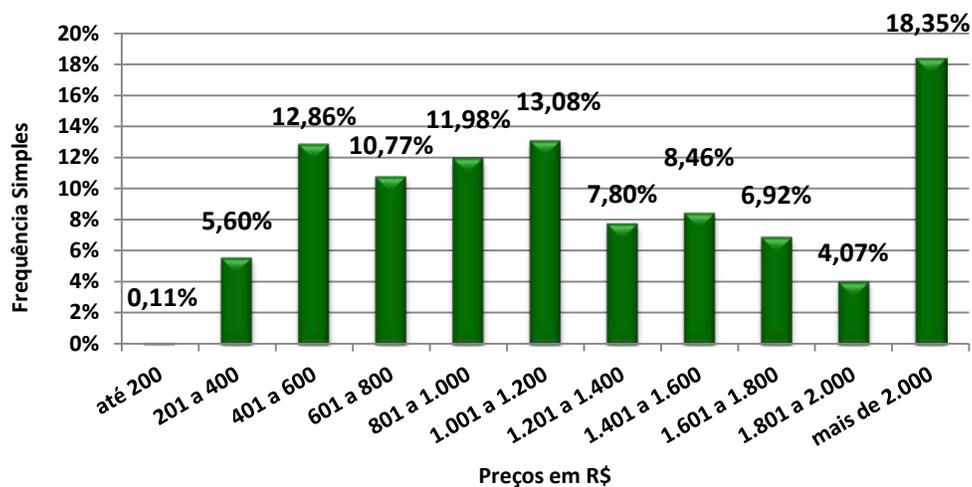




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	1	0,11%	0,11%
201 a 400	51	5,60%	5,71%
401 a 600	117	12,86%	18,57%
601 a 800	98	10,77%	29,34%
801 a 1.000	109	11,98%	41,32%
1.001 a 1.200	119	13,08%	54,40%
1.201 a 1.400	71	7,80%	62,20%
1.401 a 1.600	77	8,46%	70,66%
1.601 a 1.800	63	6,92%	77,58%
1.801 a 2.000	37	4,07%	81,65%
mais de 2.000	167	18,35%	100,00%
Total	910	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/13:	-	-	600,00	-	-
	ago/13:	-	-	675,00	-	-
Variação	%	-	-	12,50	-	-
1 dorm.	jul/13:	1.300,00	1.325,00	717,78	606,15	449,47
	ago/13:	-	1.035,71	621,11	574,82	487,00
Variação	%	-	(21,83)	(13,47)	(5,17)	8,35
2 dorm.	jul/13:	2.700,00	1.923,53	1.247,03	1.060,00	928,57
	ago/13:	1.850,00	1.630,83	1.335,94	1.207,29	899,63
Variação	%	(31,48)	(15,22)	7,13	13,90	(3,12)
3 dorm.	jul/13:	5.000,00	2.322,22	2.216,67	1.884,15	1.133,33
	ago/13:	3.333,33	2.715,22	1.982,81	1.613,64	1.554,35
Variação	%	(33,33)	16,92	(10,55)	(14,36)	37,15
4 dorm.	jul/13:	7.000,00	4.500,00	3.750,00	-	-
	ago/13:	-	-	4.650,00	-	-
Variação	%	-	-	24,00	-	-

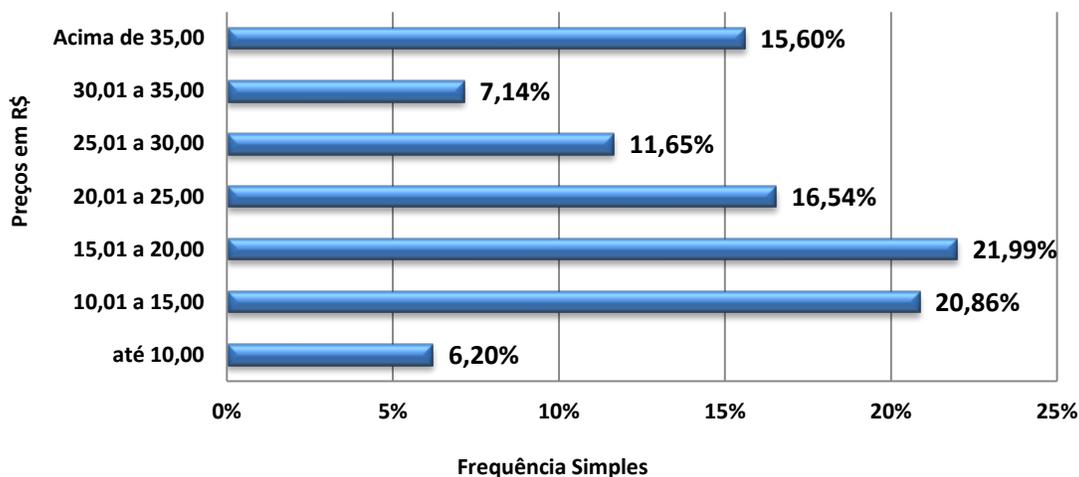
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/13:	-	1.000,00	616,67	787,50	-
	ago/13:	1.000,00	900,00	875,00	663,64	-
Variação	%	-	(10,00)	41,89	(15,73)	-
1 dorm.	jul/13:	1.577,27	1.347,83	1.071,52	908,16	650,00
	ago/13:	1.436,21	1.275,33	1.168,30	1.088,67	666,67
Variação	%	(8,94)	(5,38)	9,03	19,88	2,56
2 dorm.	jul/13:	2.194,44	1.854,67	1.203,70	1.196,97	872,14
	ago/13:	2.068,75	1.728,21	1.467,39	1.014,26	939,23
Variação	%	(5,73)	(6,82)	21,91	(15,26)	7,69
3 dorm.	jul/13:	3.843,75	2.828,57	2.064,10	1.338,46	1.250,00
	ago/13:	2.833,33	2.660,00	2.392,86	1.569,00	987,50
Variação	%	(26,29)	(5,96)	15,93	17,22	(21,00)
4 dorm.	jul/13:	6.905,00	4.833,33	2.900,00	-	2.500,00
	ago/13:	5.406,25	3.500,00	-	-	-
Variação	%	(21,71)	(27,59)	-	-	-



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	33	6,20%	6,20%
10,01 a 15,00	111	20,86%	27,07%
15,01 a 20,00	117	21,99%	49,06%
20,01 a 25,00	88	16,54%	65,60%
25,01 a 30,00	62	11,65%	77,26%
30,01 a 35,00	38	7,14%	84,40%
Acima de 35,00	83	15,60%	100,00%
Total	532	100,00%	-

GRÁFICO 12
Aluguel de imóveis por faixa de preços (M²) - Agosto/2013



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Agosto/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	32,57	45,89	83,55	118,61	200,00
Apartamento	31,77	42,29	64,44	96,39	170,00



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/13:	-	-	-	-	-
	ago/13:	-	14,79	13,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/13:	-	22,03	15,69	13,44	11,83
	ago/13:	-	16,97	14,96	13,81	11,97
Variação	%	-	(22,97)	(4,65)	2,75	1,18
2 dorm.	jul/13:	-	27,50	13,88	12,78	12,06
	ago/13:	17,46	16,74	15,30	14,49	12,35
Variação	%	-	(39,13)	10,23	13,38	2,40
3 dorm.	jul/13:	-	22,65	17,10	17,27	10,37
	ago/13:	21,62	19,33	17,48	17,40	13,94
Variação	%	-	(14,66)	2,22	0,75	34,43
4 dorm.	jul/13:	25,00	23,85	10,00	-	-
	ago/13:	-	-	15,00	-	-
Variação	%	-	-	50,00	-	-

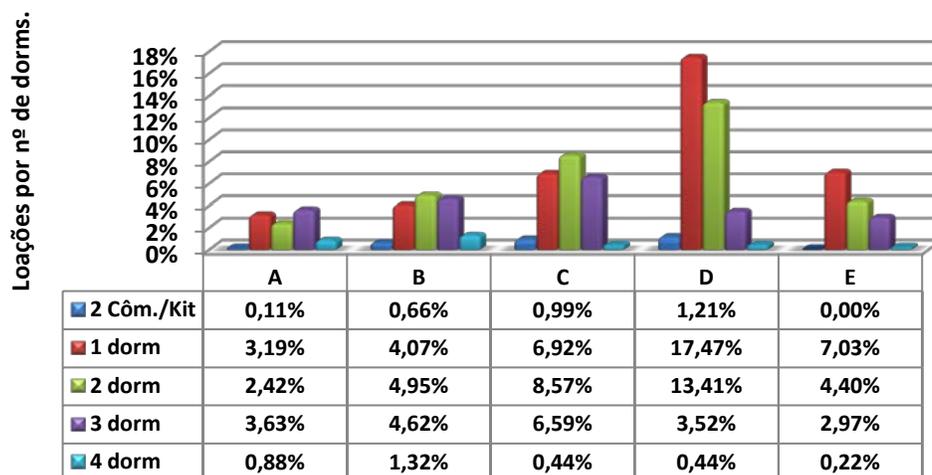
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/13:	-	33,33	20,00	21,67	-
	ago/13:	33,33	31,43	25,00	23,68	-
Variação	%	-	-	-	9,28	-
1 dorm.	jul/13:	35,40	24,04	25,02	25,53	17,80
	ago/13:	31,88	29,46	28,60	23,91	22,59
Variação	%	(9,94)	22,55	14,31	(6,35)	26,91
2 dorm.	jul/13:	33,97	27,27	19,73	20,53	17,74
	ago/13:	38,57	30,90	24,11	18,81	16,69
Variação	%	13,54	13,31	22,20	(8,38)	(5,92)
3 dorm.	jul/13:	31,17	29,60	24,51	14,79	14,54
	ago/13:	35,71	31,24	26,69	20,49	19,17
Variação	%	14,57	5,54	8,89	38,54	-
4 dorm.	jul/13:	41,30	-	-	-	-
	ago/13:	40,00	-	-	-	-
Variação	%	(3,15)	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	6	9	11	0
%	0,11%	0,66%	0,99%	1,21%	0,00%
1 dorm	29	37	63	159	64
%	3,19%	4,07%	6,92%	17,47%	7,03%
2 dorm	22	45	78	122	40
%	2,42%	4,95%	8,57%	13,41%	4,40%
3 dorm	33	42	60	32	27
%	3,63%	4,62%	6,59%	3,52%	2,97%
4 dorm	8	12	4	4	2
%	0,88%	1,32%	0,44%	0,44%	0,22%
Total	93	142	214	328	133
%	10,22%	15,60%	23,52%	36,04%	14,62%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

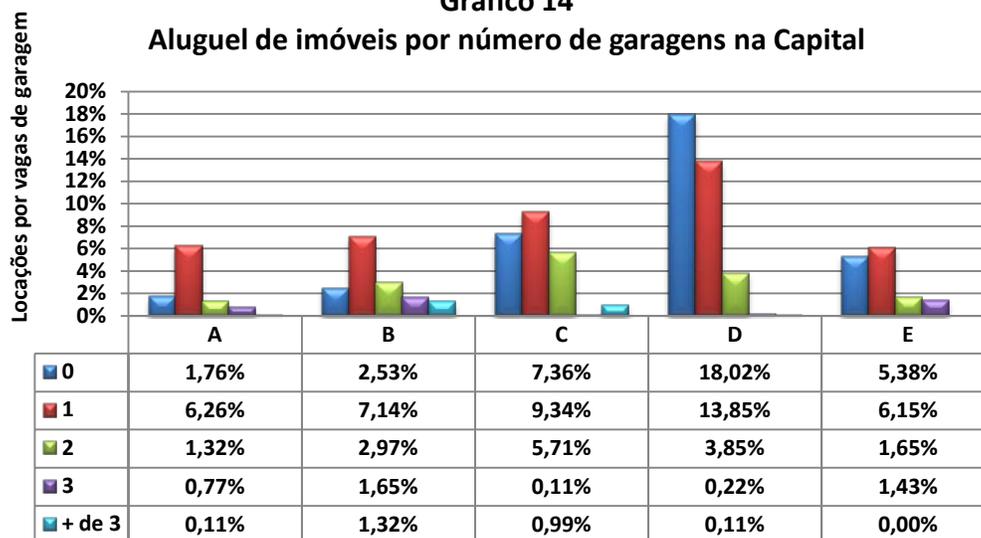




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	16	23	67	164	49
%	1,76%	2,53%	7,36%	18,02%	5,38%
1	57	65	85	126	56
%	6,26%	7,14%	9,34%	13,85%	6,15%
2	12	27	52	35	15
%	1,32%	2,97%	5,71%	3,85%	1,65%
3	7	15	1	2	13
%	0,77%	1,65%	0,11%	0,22%	1,43%
+ de 3	1	12	9	1	0
%	0,11%	1,32%	0,99%	0,11%	0,00%
Total	93	142	214	328	133
%	10,22%	15,60%	23,52%	36,04%	14,62%

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
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
maio-13	(1,87)	0,37	(1,41)
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
Acumulado	6,30	6,09	14,32

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(4,61)	(4,61)
Fevereiro	11,83	7,22
Março	17,31	24,53
Abril	19,91	44,44
Maio	7,96	52,40
Junho	(12,80)	39,60
Julho	(14,33)	25,27
Agosto	28,20	53,47

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(3,34)	(3,34)
Fevereiro	26,59	23,25
Março	4,45	27,70
Abril	(14,12)	13,58
Maio	(1,94)	11,64
Junho	(1,75)	9,89
Julho	(1,09)	8,80
Agosto	(1,99)	6,81



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/13						ago/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	77	5	1.105	44	318	1.549	73	7	1.089	36	305	1.510
Santana	26	3	171	9	200	409	32	1	143	3	198	377
Santo Amaro	20	0	273	8	135	436	23	1	272	12	129	437
Jabaquara	12	0	133	6	89	240	11	0	138	2	96	247
Lapa	4	1	46	2	31	84	18	0	31	1	27	77
São Miguel	7	1	51	1	99	159	7	1	97	2	105	212
Penha	6	0	153	1	66	226	8	0	147	0	86	241
Itaquera	6	0	295	2	45	348	9	0	290	1	67	367
Tatuapé	8	1	222	5	106	342	10	0	218	4	78	310
Vila Prudente	3	0	57	2	81	143	14	0	80	0	79	173
Ipiranga	8	0	49	1	20	78	5	1	43	0	30	79
Pinheiros	1	0	135	5	34	175	6	1	163	1	26	197
Freguesia Ó	11	2	81	2	86	182	0	0	0	0	0	0
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Butantã	1	0	61	1	24	87	0	0	0	0	0	0
Total	190	13	2.832	89	1.336	4.460	216	12	2.711	62	1.226	4.227
			<i>Varição</i>				13,68	(7,69)	(4,27)	(30,34)	(8,23)	(5,22)