



São Paulo, 7 de Dezembro de 2014

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

Queda no financiamento bancário faz venda de imóveis usados cair 32,31% em São Paulo

A redução dos financiamentos bancários teve reflexo direto nas vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo. O crédito concedido pelos bancos aos compradores, que fora responsável por 67,12% das vendas em Julho, caiu para 54% em Agosto, redução de 13,12 pontos percentuais. As vendas à vista passaram de 26,03% em Julho para 46% em Agosto.

Os números foram levantados em pesquisa feita com 341 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) e expressam uma situação de mercado que os próprios corretores definiram como pior (62,76% dos consultados) que a do mês anterior. “Não é só essa variação mensal que pesou na avaliação deles, mas o conjunto de resultados que fez de Agosto o sétimo mês seguido de queda nas vendas”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

A queda acumulada nas vendas em oito meses é de 82,1%, sendo que em apenas um mês do ano até agora (Fevereiro) houve crescimento do número de unidades vendidas. Em Agosto, especificamente, Viana Neto ressalta que nem a queda de 11,28% nos preços médios do metro quadrado dos imóveis vendidos pelas imobiliárias foi capaz de animar os compradores.

Descontos menores na venda

A pesquisa feita pelo Creci de São Paulo com 341 imobiliárias da Capital apurou que, dos imóveis vendidos em Agosto, 54% eram apartamentos e 46% eram casas. Casas e apartamentos com valor médio final de até R\$ 600 mil concentraram 68% dos negócios fechados nas imobiliárias pesquisadas. Segmentadas por faixas de valor, predominaram as vendas nas faixas de até R\$ 7 mil o metro quadrado, com 58% do total.

Os descontos que os proprietários concederam sobre os preços originais de venda foram menores em Agosto. Sobre Julho, a queda foi de 25% na Zona A (de 2% em Julho para 1,5% em Agosto); de 18,89% na Zona B (de 9% para 7,3%); de 23,33% na Zona C (de 6% para 4,6%); de 26,67% na Zona D (de 3% para 2,2%); e de 21,67% na Zona E (de 6% para 4,7%).

O imóvel que mais se valorizou em Agosto na Capital foram os apartamentos de padrão luxo com até 7 anos de construção situados em bairros da Zona A, como Alto da Boa Vista, Itaim-Bibi e Jardins. O preço médio do metro quadrado subiu 17,87% ao passar de R\$ 10.140,00 em Julho para R\$ 11.952,11 em Agosto.

Na outra ponta, a maior desvalorização foi a das casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas em bairros da Zona C, como Barra Funda, Butantã e Cambuci, entre outros. A queda no preço médio do metro quadrado foi de 46,09% com o valor passando de R\$ 6.803,41 em Julho para R\$ 3.667,66 em Agosto.



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%

Locação tem queda de 1,66%

A situação não foi melhor no mercado de locação residencial. Houve queda de 1,66% no número de unidades alugadas em Agosto na comparação com Julho nas 341 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Os valores médios do aluguel subiram 1,9% em relação a Julho.

Os imóveis mais alugados em Agosto, com 61,54% dos contratos, foram os que tinham aluguel mensal até R\$ 1.200,00, situação que se repete há meses.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originalmente pedidos pelo aluguel variaram de 6,1% na Zona C a 11,1% na Zona E. As novas locações distribuíram-se da seguinte forma entre as Zonas de Valor: 22,59% na Zona C; 29,28% na Zona D; 15,37% na Zona E; 16,88% na Zona A; 15,88% na Zona B.

A pesquisa CRECISP constatou que o aluguel que mais aumentou em Agosto foi o de casas de 3 dormitórios situadas em bairros da Zona B. O aumento foi de 53,88% com o aluguel médio subindo de R\$ 1.728,57 para R\$ 2.660,00. O aluguel que mais baixou foi o de casas também de 3 dormitórios, mas situadas em bairros da Zona E. A queda foi de 20,15%, com o aluguel médio baixando de R\$ 1.416,67 em Julho para R\$ 1.131,25 em Agosto.

Fiador, soberano nos contratos

O fiador foi figura presente em 41,69% das novas locações de Agosto enquanto que o seguro de fiança respondeu por 12,9% e o depósito de três meses de aluguel por 41,44%. Marginalmente, alugaram-se 3,47% dos imóveis com caução imobiliária e 0,5% sem garantia.

A inadimplência em Agosto caiu 45,73% na comparação com Julho, com o percentual de devedores reduzindo-se de 4,22% para 2,29%. A devolução de chaves nas 341 imobiliárias que o CRECISP pesquisou foi 13,75% maior que em Julho.

Inquilinos e proprietários propuseram em Agosto o total de 4.070 ações nos Fóruns da Capital, número 6,99% menor que as 4.376 ações de Julho.

As ações por falta de pagamento caíram 13,8% (de 1.514 para 1.305); as de rito sumário tiveram queda de 3,8% (de 2.578 para 2.480 ações); e também caiu, em 3,57%, o número de ações renovação compulsória de contratos comerciais (de 84 para 81).

Houve aumento de 1,59% das ações de rito ordinário (de 189 para 191 ações); e de 9,09% nas ações consignatórias (de 11 para 12).



=====

PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

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

5. As "zonas de valor" consideradas são as seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fale conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECISP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira
Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP
Telefones: (11) 3886-4929 / 3886-4927 / 3886-4954
E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Alvarino Lemes
Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André
Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515
E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho
Rua Afonso Pena, 34 – Centro
Fone: (18) 3621-9548
E-mail: aracetuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia
Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia
Fone: (14) 3234-5707
E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto
Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau
Fone: (19) 3255-4710
E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira
Rua Couto Magalhães, 462 – Centro
Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

Donizete de Araújo Branco
Rua Constâncio Colalilo , 720 - Vila Augusta – Guarulhos
Fone: 11 2485-6339 / 2485-6379
E-mail: guarulhos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

Newton de Loyolla Pereira
Rua Convenção, 341 - Vila Nova
Fone: (11) 4024-2731
E-mail: itu@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro



Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

Maria Herbene
Av. Frei Pacífico Wagner, 952 – Centro
Fone: (12) 3883-3550
E-mail: litoralnorte@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

Hederaldo Joel Benetti
Avenida Carlos Gomes , 102 - Barbosa – Marília
Fone: 14 3422-4898 / 3422-5091
E-mail: marilia@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

Ilda Madalena Credidio Correa
Rua Ari Barroso , 32 - Presidente Altino – Osasco
Fone: 11 3682-1211 / 3681-3329
E-mail: osasco@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

Therezinha Maria Serafim da Silva
Rua Boa Morte , 1663 - Centro – Piracicaba
Fone: 19 3432-3145 / 19 3434-3139
E-mail: piracicaba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

Paulo Wiazowski
Rua Xavantes, 659 – Vila Tupi
Fone: (13) 3494-1663
E-mail: praiagrande@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

Alberico Peretti Pasqualini
Av. Getúlio Vargas, 441 – Centro
Fone: (18) 3223-3488
E-mail: pre.prudente@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

Antonio Marcos de Melo
Rua Sete de Setembro, 266 – Centro
Fone: (16) 3610-5353
E-mail: rib.preto@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Luiz Antonio Pecini
Av. 1, nº 266
Fone: (19) 3525.1611
E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos



Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wendercon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Luiz Otavio Landulpho

Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro

Fone: (15) 3233-6023

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

VENDAS	8
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	8
PERCEPÇÃO DO MERCADO	8
DESCONTOS	8
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	9
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	10
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	11
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	12
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	13
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	16
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	17
ALUGUEL	18
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	18
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	18
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	18
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	19
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	20
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	21
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	22
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	25
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS	26
AÇÕES DE DESPEJO	27



RELATÓRIO DA CAPITAL – AGOSTO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	15	0	3	5	0	23	46,00%
CEF	17	1	0	8	1	27	54,00%
Outros bancos	0	0	0	0	0	0	0,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	32	1	3	13	1	50	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	36	10,56%
Igual	91	26,69%
Pior	214	62,76%
Total	341	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-14	2,00	9,00	6,00	3,00	6,00
agosto-14	1,50	7,30	4,60	2,20	4,70
Varição	-25,00	-18,89	-23,33	-26,67	-21,67



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	222	7	21	90	7	347
CASAS	189	6	18	77	6	296
Total	411	13	39	167	13	643
%	63,92%	2,02%	6,07%	25,97%	2,02%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

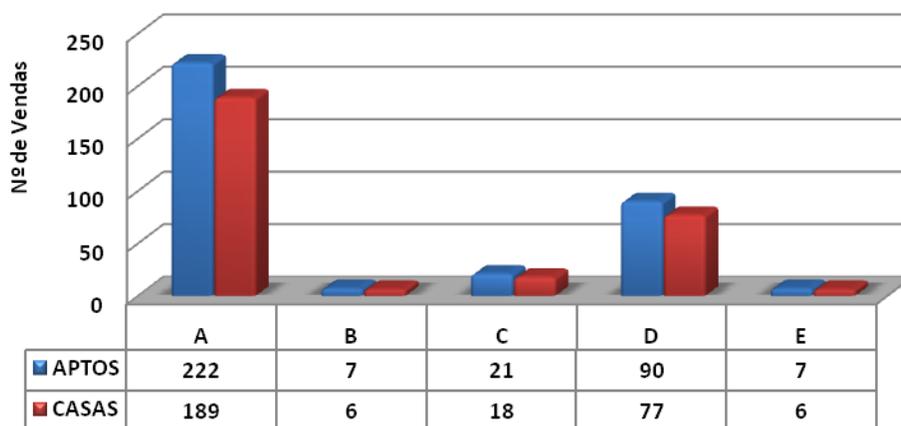
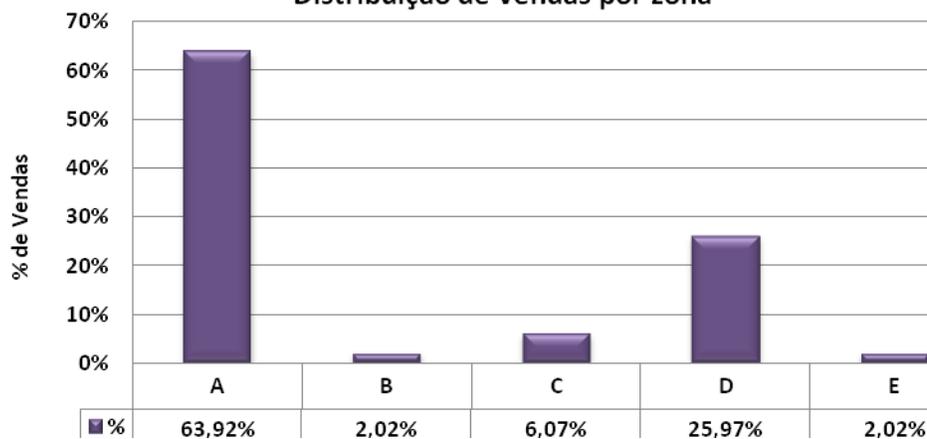


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

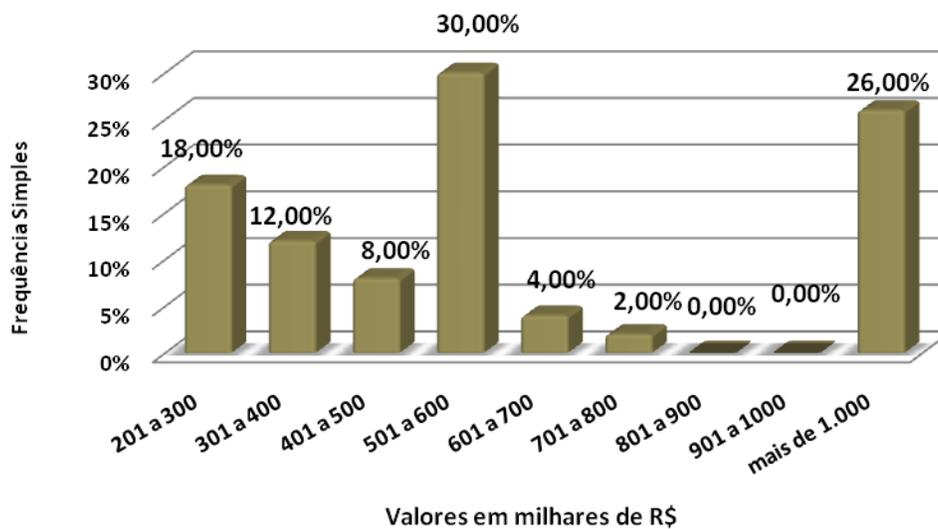




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
201 a 300	9	18,00%	18,00%
301 a 400	6	12,00%	30,00%
401 a 500	4	8,00%	38,00%
501 a 600	15	30,00%	68,00%
601 a 700	2	4,00%	72,00%
701 a 800	1	2,00%	74,00%
801 a 900	0	0,00%	74,00%
901 a 1000	0	0,00%	74,00%
mais de 1.000	13	26,00%	100,00%
Total	50	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	jul/14:	-	600.000,00	493.750,00	245.000,00	250.000,00
	ago/14:	338.333,33	-	-	216.666,67	-
Variação	%	-	-	-	-11,56	-
3 dorm.	jul/14:	-	-	-	418.000,00	-
	ago/14:	650.000,00	600.000,00	607.500,00	438.333,33	300.000,00
Variação	%	-	-	-	4,86	-
4 dorm.	jul/14:	-	-	-	-	350.000,00
	ago/14:	1.500.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

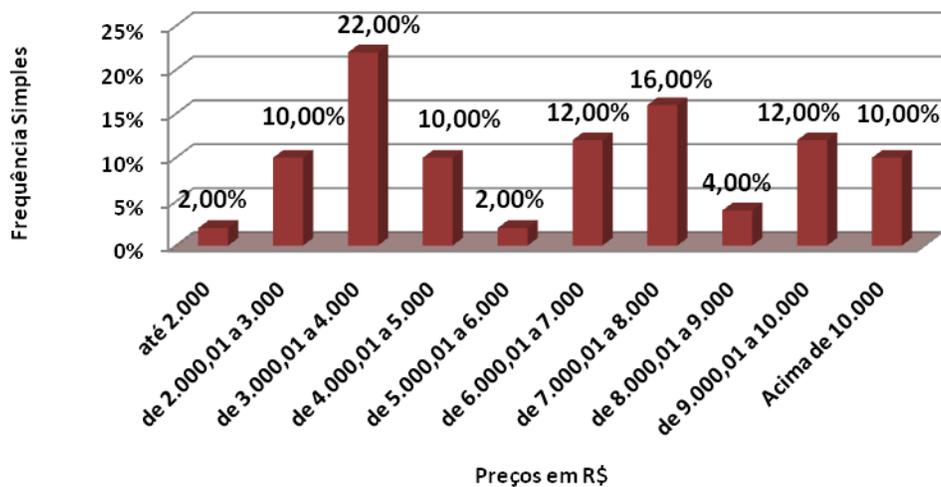
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	-	-	-	251.666,67	65.000,00
	ago/14:	305.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	#VALOR!	-
2 dorm.	jul/14:	671.529,41	378.461,54	362.000,00	268.000,00	180.000,00
	ago/14:	740.000,00	-	315.000,00	285.000,00	-
Variação	%	10,20	-	-12,98	6,34	-
3 dorm.	jul/14:	1.251.000,00	-	-	-	-
	ago/14:	1.378.750,00	-	-	330.000,00	-
Variação	%	10,21	-	-	-	-
4 dorm.	jul/14:	1.683.333,33	750.000,00	-	-	-
	ago/14:	1.564.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-7,09	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	2,00%	2,00%
de 2.000,01 a 3.000	5	10,00%	12,00%
de 3.000,01 a 4.000	11	22,00%	34,00%
de 4.000,01 a 5.000	5	10,00%	44,00%
de 5.000,01 a 6.000	1	2,00%	46,00%
de 6.000,01 a 7.000	6	12,00%	58,00%
de 7.000,01 a 8.000	8	16,00%	74,00%
de 8.000,01 a 9.000	2	4,00%	78,00%
de 9.000,01 a 10.000	6	12,00%	90,00%
Acima de 10.000	5	10,00%	100,00%
Total	50	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Agosto/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	93,33	123,21	150,00
Apartamento	-	50,00	67,17	107,20	115,00



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	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	10.000,00	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/14:	-	7.000,00	6.666,67	3.240,74	2.528,57
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	-	-	4.388,89	3.484,85	2.090,91
	ago/14:	5.909,09	4.000,00	3.325,00	3.361,11	2.000,00
	Variação	%	-	-	-24,24	-3,55
mais de 15 anos	jul/14:	-	-	6.803,41	3.000,00	-
	ago/14:	4.012,96	-	3.667,66	3.001,07	-
	Variação	%	-	-	-46,09	0,04
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/14:	-	-	3.300,00	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/14:	10.140,00	8.250,00	-	-	-
	ago/14:	11.952,11	-	-	-	-
Variação	%	17,87	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	8.388,89	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/14:	6.036,25	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/14:	9.012,54	7.692,31	5.494,84	4.666,67	-
	ago/14:	-	-	3.937,50	3.618,28	-
Variação	%	-	-	-28,34	-22,47	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	7.631,25	6.868,06	5.800,00	5.450,00	-
	ago/14:	8.278,32	-	-	-	-
Variação	%	8,48	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/14:	6.153,85	5.409,84	4.527,52	3.400,00	-
	ago/14:	6.461,38	-	-	3.242,09	-
Variação	%	5,00	-	-	-4,64	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jul/14:	-	-	-	3.202,38	3.272,73
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jul/14:	-	-	-	-	2.627,00
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

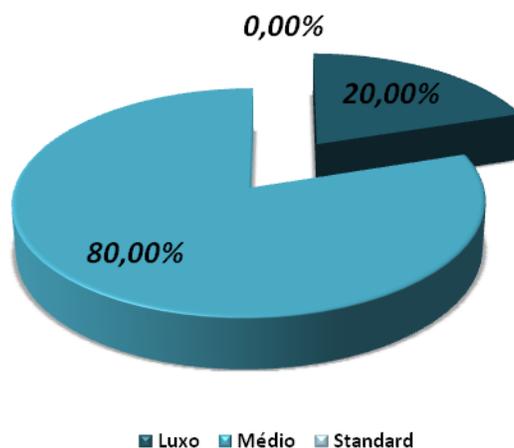


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	10	40	0

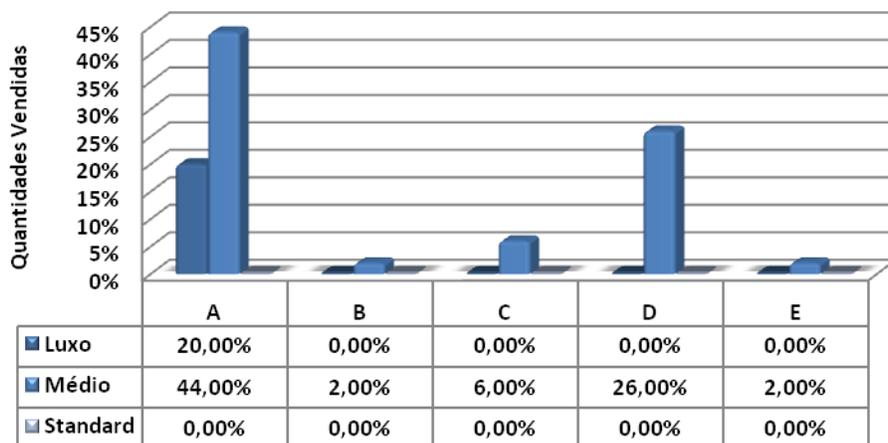
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	10	0	0	0	0
Médio	22	1	3	13	1
Standard	0	0	0	0	0

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

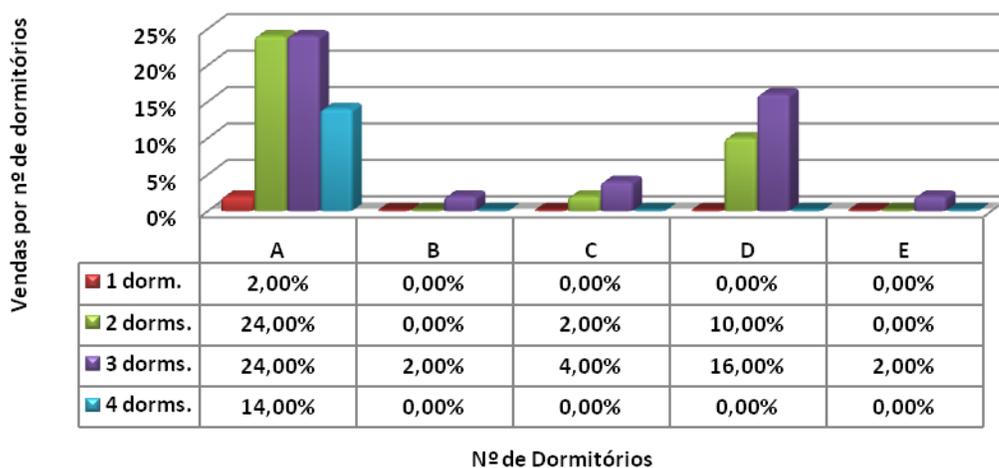




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	1	0	0	0	0
%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2 dorms.	12	0	1	5	0
%	24,00%	0,00%	2,00%	10,00%	0,00%
3 dorms.	12	1	2	8	1
%	24,00%	2,00%	4,00%	16,00%	2,00%
4 dorms.	7	0	0	0	0
%	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	32	1	3	13	1
%	64,00%	2,00%	6,00%	26,00%	2,00%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

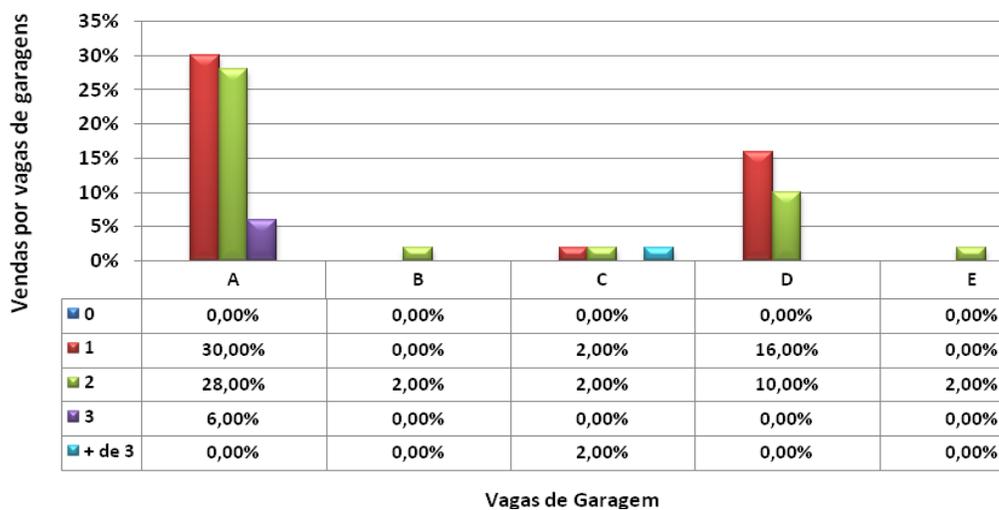




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1	15	0	1	8	0
%	30,00%	0,00%	2,00%	16,00%	0,00%
2	14	1	1	5	1
%	28,00%	2,00%	2,00%	10,00%	2,00%
3	3	0	0	0	0
%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Total	32	1	3	13	1
%	64,00%	2,00%	6,00%	26,00%	2,00%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	48	35	44	28	13	168	41,69%
Seguro Fiança	12	12	12	16	0	52	12,90%
Depósito	8	16	27	70	46	167	41,44%
Sem Garantia	0	1	0	1	0	2	0,50%
Caução de Imóveis	0	0	8	3	3	14	3,47%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	68	64	91	118	62	403	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
julho-14	12,07	9,00	8,00	8,33	8,50
agosto-14	11,00	7,50	6,10	10,60	11,10
Variação	-8,86	-16,67	-23,75	27,25	30,59

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

O volume de chaves devolvidas em agosto foi de 292 o equivalente a 72,46% dos imóveis alugados, este índice foi 13,75% maior que o apurado em julho, que foi de 258, o que representou 63,70% das locações.

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	174	59,59%
Outros motivos	118	40,41%
Total	292	100,00%
Comparação dev./loc.		72,46%

O índice de inadimplência no mês de agosto foi de 2,29%, o que é 45,73% menor referente ao mês de julho, que foi de 4,22%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
julho-14	4,22
agosto-14	2,29
Variação	-45,73



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	407	383	545	706	371	2.412
CASAS	466	438	623	808	424	2.759
Total	873	821	1.168	1.514	795	5.171
%	16,88	15,88	22,59	29,28	15,37	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

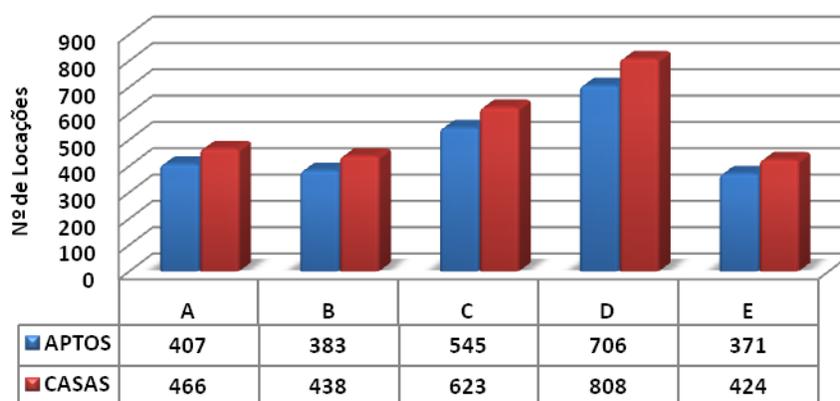
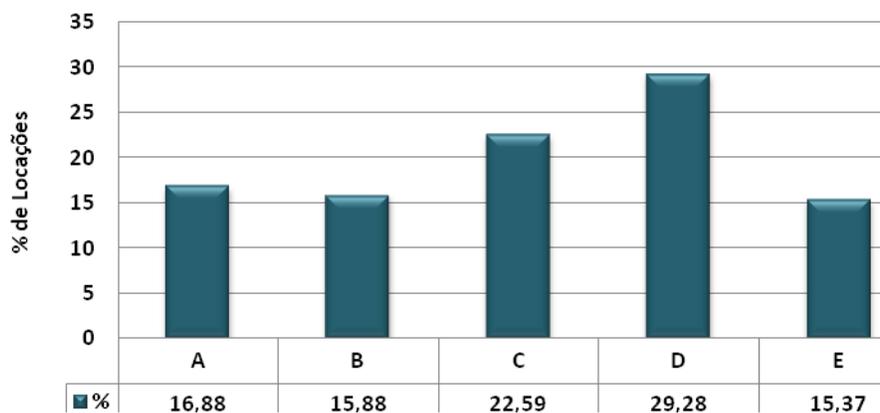


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

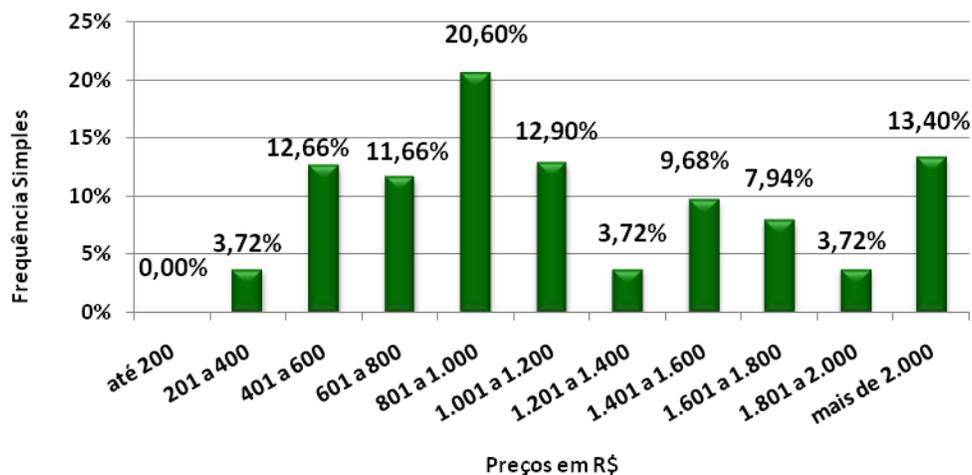




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	15	3,72%	3,72%
401 a 600	51	12,66%	16,38%
601 a 800	47	11,66%	28,04%
801 a 1.000	83	20,60%	48,64%
1.001 a 1.200	52	12,90%	61,54%
1.201 a 1.400	15	3,72%	65,26%
1.401 a 1.600	39	9,68%	74,94%
1.601 a 1.800	32	7,94%	82,88%
1.801 a 2.000	15	3,72%	86,60%
mais de 2.000	54	13,40%	100,00%
Total	403	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jul/14:	-	-	500,00	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	1.250,00	907,50	675,61	551,22	568,71
	ago/14:	1.500,00	1.228,57	669,57	524,59	567,10
Variação	%	20,00	35,38	-0,89	-4,83	-0,28
2 dorm.	jul/14:	1.939,58	1.716,67	1.400,00	1.235,00	1.066,67
	ago/14:	1.800,00	1.573,50	1.236,84	1.180,00	906,25
Variação	%	-7,20	-8,34	-11,65	-4,45	-15,04
3 dorm.	jul/14:	3.600,00	1.728,57	1.979,17	1.693,33	1.416,67
	ago/14:	3.733,00	2.660,00	-	2.066,67	1.131,25
Variação	%	3,69	53,88	-	22,05	-20,15
4 dorm.	jul/14:	4.300,00	-	-	1.836,67	-
	ago/14:	-	-	1.900,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

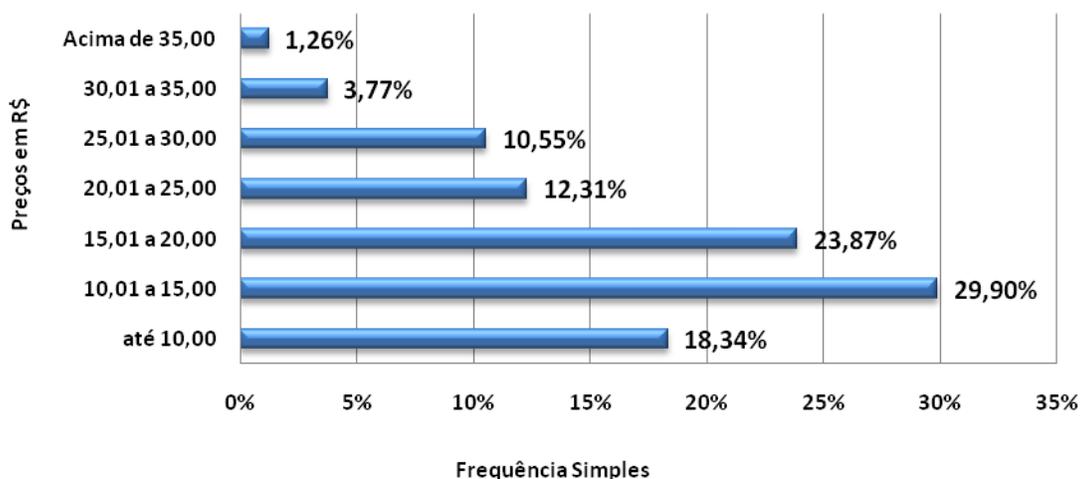
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	1.407,69	1.029,17	1.103,13	805,63	750,00
	ago/14:	1.217,39	1.147,50	976,67	840,00	721,43
Variação	%	-13,52	11,50	-11,46	4,27	-3,81
2 dorm.	jul/14:	1.958,82	1.561,11	1.610,29	1.220,59	1.035,00
	ago/14:	1.805,88	1.505,00	1.596,30	1.330,00	1.025,00
Variação	%	-7,81	-3,59	-0,87	8,96	-0,97
3 dorm.	jul/14:	3.175,00	2.826,67	1.887,50	1.883,33	-
	ago/14:	3.000,00	2.733,33	2.540,00	2.200,00	1.100,00
Variação	%	-5,51	-3,30	34,57	16,81	-
4 dorm.	jul/14:	3.887,50	-	-	-	-
	ago/14:	-	3.000,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	73	18,34%	18,34%
10,01 a 15,00	119	29,90%	48,24%
15,01 a 20,00	95	23,87%	72,11%
20,01 a 25,00	49	12,31%	84,42%
25,01 a 30,00	42	10,55%	94,97%
30,01 a 35,00	15	3,77%	98,74%
Acima de 35,00	5	1,26%	100,00%
Total	398	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Agosto/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	59,53	106,33	144,19	120,00
Apartamento	-	53,72	67,41	99,16	110,00



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/14:	-	-	20,00	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	15,05	10,36	11,14	9,64	10,24
	ago/14:	17,65	13,96	11,29	9,21	10,69
Variação	%	17,28	34,75	1,35	-4,46	4,39
2 dorm.	jul/14:	18,65	16,29	17,52	16,03	13,59
	ago/14:	16,16	19,67	12,91	12,12	11,06
Variação	%	-13,35	20,75	-26,31	-24,39	-18,62
3 dorm.	jul/14:	33,33	17,98	18,59	20,23	15,52
	ago/14:	25,62	18,98	-	15,81	11,44
Variação	%	-23,13	5,56	-	-21,85	-26,29
4 dorm.	jul/14:	26,00	-	-	11,54	-
	ago/14:	-	-	15,83	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

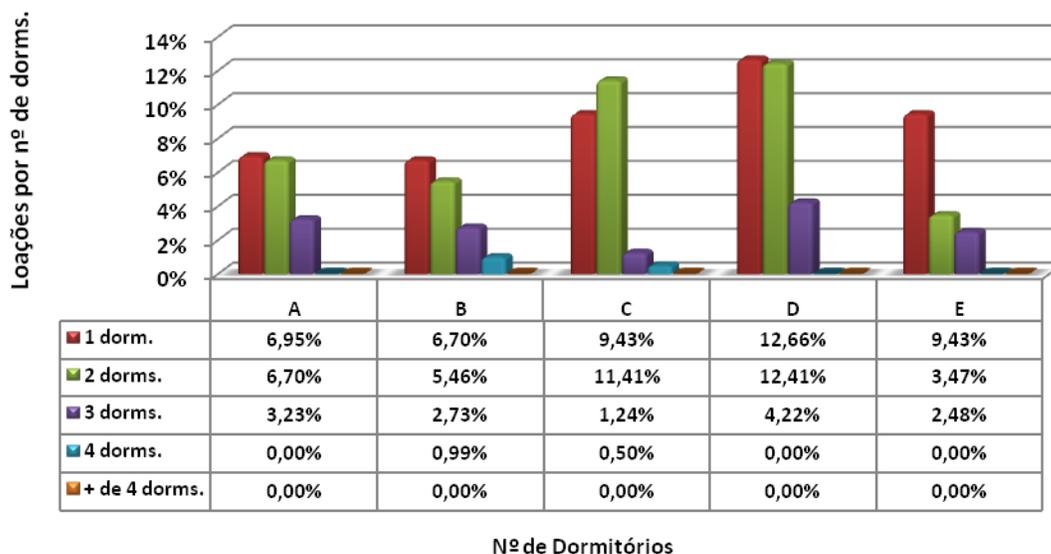
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jul/14:	-	-	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jul/14:	25,51	24,44	30,01	16,24	14,54
	ago/14:	18,50	21,82	21,91	16,55	13,80
Variação	%	-27,48	-10,72	-26,99	1,91	-5,09
2 dorm.	jul/14:	29,75	21,99	25,34	19,75	17,20
	ago/14:	26,01	20,66	23,13	22,22	16,56
Variação	%	-12,57	-6,05	-8,72	12,51	-3,72
3 dorm.	jul/14:	28,74	36,78	25,00	29,32	-
	ago/14:	31,41	23,87	24,88	24,24	17,65
Variação	%	9,29	-35,10	-0,48	-17,33	-
4 dorm.	jul/14:	40,00	27,27	-	-	-
	ago/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	28	27	38	51	38
%	6,95%	6,70%	9,43%	12,66%	9,43%
2 dorms.	27	22	46	50	14
%	6,70%	5,46%	11,41%	12,41%	3,47%
3 dorms.	13	11	5	17	10
%	3,23%	2,73%	1,24%	4,22%	2,48%
4 dorms.	0	4	2	0	0
%	0,00%	0,99%	0,50%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	68	64	91	118	62
%	16,87%	15,88%	22,58%	29,28%	15,38%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

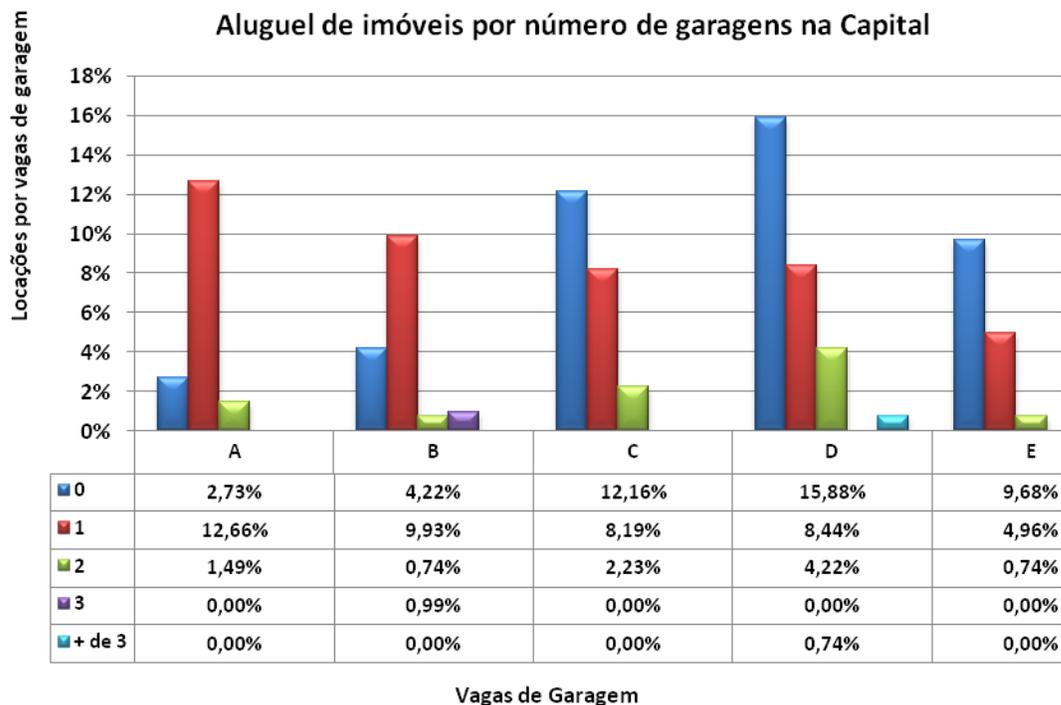




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	17	49	64	39
%	2,73%	4,22%	12,16%	15,88%	9,68%
1	51	40	33	34	20
%	12,66%	9,93%	8,19%	8,44%	4,96%
2	6	3	9	17	3
%	1,49%	0,74%	2,23%	4,22%	0,74%
3	0	4	0	0	0
%	0,00%	0,99%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	0	3	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,74%	0,00%
Total	68	64	91	118	62
%	16,87%	15,88%	22,58%	29,28%	15,38%

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-13	-3,18	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	-6,84
novembro-13	-1,31	0,54	4,28
dezembro-13	3,73	0,92	-1,26
janeiro-14	1,56	0,55	-2,74
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	-3,60	0,92	5,25
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
Acumulado	-4,29	6,51	-13,14

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Mês	Vendas	
	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

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Mês	Locação	
	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



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	jul/14						ago/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	55	3	1.097	31	367	1.553	55	5	1.080	36	281	1.457
Santana	20	2	170	10	233	435	31	0	151	6	229	417
Santo Amaro	30	1	245	13	157	446	34	1	236	8	138	417
Jabaquara	8	1	148	7	96	260	17	0	158	6	89	270
Lapa	8	0	54	0	44	106	10	2	39	5	39	95
São Miguel	8	0	76	2	100	186	10	0	65	2	86	163
Penha	6	1	157	2	107	273	4	0	105	7	86	202
Itaquera	11	0	82	1	76	170	5	0	83	0	56	144
Tatuapé	14	0	183	7	111	315	8	0	237	2	76	323
Vila Prudente	9	0	98	4	71	182	6	1	90	3	57	157
Ipiranga	3	1	41	0	29	74	3	1	52	0	30	86
Pinheiros	7	1	71	6	25	110	5	0	62	2	32	101
Freguesia Ó	6	0	90	1	69	166	2	2	83	2	72	161
Parelheiros	0	1	4	0	2	7	0	0	2	0	1	3
Butantã	4	0	62	0	27	93	2	0	37	2	33	74
Total	189	11	2.578	84	1.514	4.376	192	12	2.480	81	1.305	4.070
		<i>Varição</i>					1,59	9,09	-3,80	-3,57	-13,80	-6,99