



São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e aluguel residencial
Dezembro de 2013

Venda de imóvel usado cresceu 29,8% e preço subiu 25,88% em SP em 2013

As vendas de imóveis usados na Capital paulista fecharam 2013 no azul, com alta acumulada de 29,8%, apesar da queda de 10,59% registrada em Dezembro pela pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Foram consultadas 403 imobiliárias que atuam em todas as regiões da cidade.

“O ano terminou bem, mas foi marcado por sobressaltos e enormes flutuações nos resultados mensais de vendas”, resume José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. O preço médio dos imóveis usados teve oscilações menores, entre 1,26% negativo e 8,1% positivo, e encerrou 2013 com alta de 25,88%. A inflação anual medida pelo IPCA do IBGE foi de 5,91%.

O “efeito gangorra” nas vendas mensais, em que se alternam resultados positivos e negativos, produziu oscilações extremadas a partir do segundo semestre de 2013. As vendas começaram o ano com leve baixa (- 4,61% em Janeiro) e na sequência vieram quatro meses com bom volume de negócios (*ver quadro abaixo*).

Em Junho e Julho, o movimento esfriou, com queda de 12,8% e 14,33%, respectivamente, mas dentro da flutuação normal nesse segmento. Em Agosto, as vendas subiram 28,2% e em Setembro levaram um tombo de 41,98%, sucedido pelo pico de vendas de Outubro, de 54,14%. O acumulado de vendas estava então em 65,64%, mas foi reduzido a 29,8% com a queda de 25,25% em Novembro e 10,59% em Dezembro.

“Embora impressione quem não conhece o mercado, o `efeito gangorra` é característico de um segmento em que as decisões de compra e venda são complexas e sujeitas a muitas variáveis, como a documentação que pode demorar mais que o previsto para receber aprovação do banco”, explica Viana Neto. Uma negociação de venda pode levar meses para ser concluída, e o acúmulo ou a ausência delas em determinado mês é que faz a curva dos negócios se assemelhar a uma montanha-russa.

Crise estrutural

O aumento médio de 25,88% no preço médio de casas e apartamentos usados em 2013 é consequência direta da crise estrutural que trava a expansão do mercado imobiliário, segundo o presidente do CRECI paulista. “O déficit na cidade de São Paulo beira as 700 mil unidades enquanto o programa conjunto dos governos federal, estadual e municipal prevê a construção de 40 mil unidades em até dois anos e meio”, lembra Viana Neto.

Nesse ritmo, ele calcula que somente em 18 anos esse déficit seria eliminado, “sem contar os previsíveis aumentos por conta de migrações urbanas e realocação de áreas, entre outros fatores intervenientes na questão urbana”.



Essa crise estrutural não é ignorada pelos donos de imóveis, “que sabem também da regra básica da lei da oferta e da procura, em que os preços sobem quando a demanda é maior que a oferta, respeitadas as particularidades desse mercado”, destaca Viana Neto. Ele esclarece que essas diferenciações “é que fazem com que um determinado imóvel possa, por exemplo, alcançar valor superior ao médio por ser melhor localizado enquanto outro, até melhor e maior, fique abaixo da cotação média por estar em trecho de rua barulhento ou precisar de maiores reparos”.

Apartamentos, os mais vendidos

O volume de imóveis usados vendidos na cidade de São Paulo em Dezembro, segundo a pesquisa feita pelo CRECISP com 403 imobiliárias, fez o índice de vendas da Capital baixar 10,59% em relação a Novembro – estava em 0,3164 e caiu para 0,2829. Os compradores preferiram os apartamentos às casas – 68,42% do total e 31,58%, respectivamente, trocaram de dono por intermédio das imobiliárias consultadas.

O preço médio do metro quadrado dos imóveis usados negociados por essas 403 imobiliárias baixou 1,26% no período.

Ao contrário de Novembro, quando a faixa dos mais vendidos ia até os R\$ 500 mil, em Dezembro as casas e apartamentos mais vendidos foram os de valor médio até R\$ 400 mil, com 51,75% do total. Por faixa de preço, predominou a de até R\$ 5.000,00 o metro quadrado, com 66,67% do total.

Os imóveis mais baratos vendidos na Capital em Dezembro foram as casas de padrão simples construídas há mais de 15 anos e situadas em bairros da Zona E, como Lauzane Paulista, M’Boi Mirim, Parelheiros. O preço médio foi de R\$ 1.328,85 o metro quadrado.

O preço de imóvel usado que mais baixou foi o de casas também localizadas em bairros da Zona E, mas de padrão médio e com tempo de construção entre 8 e 15 anos. A queda foi de 25,98%. O preço médio de metro quadrado caiu de R\$ 2.178,57 em Novembro para R\$ 1.612,50 em Dezembro.

Luxo lidera vendas

Os imóveis mais caros vendidos em Dezembro foram os apartamentos de padrão luxo com até 7 anos de construção localizados em bairros da Zona A, como Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses. O valor médio do metro quadrado foi de R\$ 12.325,58, com alta de 14,06% em relação aos R\$ 10.805,87 apurados em Novembro.

O imóvel usado cujo preço mais subiu em Dezembro foram os apartamentos também de padrão luxo na Zona A, mas com mais de 15 anos de construção. A pesquisa CRECISP apurou aumento 18,75%, com o preço médio do metro quadrado subindo de R\$ 6.666,67 em Novembro para R\$ 7.916,67 em Dezembro.

As imobiliárias pesquisadas apuraram que os donos de imóveis concederam descontos médios que variaram de 4% na Zona E a 9,76% na Zona A sobre os preços originais de venda (*quadro abaixo*). As vendas distribuíram-se da seguinte forma: 38,7% na Zona A; 13,16% na Zona B; 11,4% na Zona D; 24,56% na Zona C; e 12,28% na Zona E.



A pesquisa CRECISP também apurou que 58,77% das vendas em Dezembro foram feitas com financiamento bancários, seguido pelas vendas à vista (36,84%) e pelas vendas financiadas diretamente pelos proprietários (4,39%).

Locação acumulou queda de 10,33% e aluguel subiu 8,84% em 2013 em SP

Em movimento contrário ao do mercado de imóveis usados, que encerrou 2013 com alta de 29,8% nas vendas, a locação de casas e apartamentos acumulou saldo negativo de 10,33%. Nem a recuperação havida em Dezembro, com saldo positivo de 10,13% em relação a Novembro, salvou o ano do vermelho.

Os aluguéis, contudo, fecharam em alta, de 8,84%, segundo os resultados acumulados das pesquisas feitas mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP). Isso representa quase 3 pontos percentuais a mais que a inflação de 5,91% registrada em 2013 pelo IPCA do IBGE. Em Dezembro, o valor médio dos aluguéis subiu 3,73% em relação a Novembro.

“A queda na locação é sintomática das dificuldades financeiras que as famílias enfrentam para bancar o aluguel, o que explica também a relativa alta moderada dos aluguéis”, justifica José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “O fato é o que o aluguel está caro quando comparado à renda das famílias.” Ele exemplifica com o aluguel médio de um apartamento padrão de 2 dormitórios, de R\$ 1.456,25 em bairros como Jabaquara, Lapa e Mandaqui, na Zona C.

“Esse valor é o dobro do salário mínimo de R\$ 724,00 e consumiria praticamente toda a renda das famílias – R\$ 1.735,00 - que estão na base da classe C, a chamada “nova classe média”, compara Viana Neto. Se a família decidisse se apertar em um apartamento de 1 dormitório em um bairro da periferia mais distante, na Zona E, gastaria ainda assim mais que o salário mínimo já que o valor médio desse imóvel era de R\$ 850,00 em Dezembro.

Os preferidos na locação

Os imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.000,00 somaram quase metade – 46,07% - dos imóveis alugados em Dezembro. Na divisão por faixas de valor, a que reúne os aluguéis superiores a R\$ 2.000,00 foi a que teve maior número de unidades locadas, com 20,74% do total.

Entre as várias formas de fiança aceitas no mercado de locação, o fiador foi o mais utilizado nos contratos (41,2%) em Dezembro. Em 24,61% dos casos se adotou o seguro-fiança e em 28,9%, o depósito de três meses do aluguel contratado. Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originais de locação variaram de 8,29% na Zona A a 18,57% na Zona D.

A pesquisa CRECISP apurou que o aluguel que mais aumentou em Dezembro foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona E – a alta foi de 25,93% e o valor médio passou de R\$ 675,00 em Novembro para R\$ 850,00 em Dezembro. O aluguel que mais baixou – queda de 29,26% - foi o de apartamentos tipo quitinete.

A Zona D concentrou 31,07% das locações em Dezembro, distribuindo-se as restantes entre as zonas C (26,5%), B (17,62%), E (13,31%) e A (11,5%). O índice de inadimplência nas imobiliárias pesquisadas em Dezembro foi de 3,75% do total de contratos em vigor, percentual que é 11,94% maior que os 3,35% registrados em Novembro.



As 403 imobiliárias consultadas pelo CRECISP receberam as chaves de 518 imóveis, devolvidos por inquilinos que desistiram da locação, número que equivale a 74,11% das novas locações. Esse percentual é 14,23% maior que o apurado em Novembro, que foi de 64,88%.

Ações judiciais em queda

O número de ações judiciais propostas nos Fóruns da Capital em Dezembro – 3.119 – foi 19,57% menor que o de Novembro, quando foram contabilizadas 3.878 ações.

Levantamento feito pelo CRECISP apurou queda em quatro dos cinco tipos de ações – as propostas por falta de pagamento (de 1.073 para 862, queda de 19,66%); as de rito sumário (de 2.549 para 2.024, redução de 20,6%); as de rito ordinário (de 156 para 130, baixa de 16,67%); e as ações renovatórias de aluguel (de 94 para 93, queda de 1,06%).

Apenas o número de ações consignatórias de pagamento aumentou de Novembro para Dezembro. Foram 6 em Novembro e 10 em Dezembro. Uma alta de 66,67%.

=====

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, Mooca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

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



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

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

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

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

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

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

Fale conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECISP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira ou Daniel Perroni Ratto

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar - Jardim Paulista, SP

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

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

Alvarino Lemes

Rua Agenor de Camargo, 437 – Centro – Santo André

Fone: (11)4994-8764 / 4427 5515

E-mail: abc@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

Izaias Bitencourt Dias Sobrinho

Rua Afonso Pena, 34 – Centro

Fone: (18) 3621-9548

E-mail: aracatuba@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

Carlos Eduardo Muniz Candia

Av. Duque de Caxias, 22-67 – Vila Cardia

Fone: (14) 3234-5707

E-mail: bauru@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

José Carlos Siotto

Rua Dolor de Oliveira Barbosa, 87 – Vila Estanislau

Fone: (19) 3255-4710

E-mail: campinas@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

Walber Almada de Oliveira

Rua Couto Magalhães, 462 – Centro



Fone: (16) 3722-1175
E-mail: franca@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

Evandro Luiz Carbol
Rua Marcílio Dias, 36 – Centro
Fone: (11) 4522-6486
E-mail: jundiai@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

José Carlos Masson
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. Cinco, 310 – Centro

Fone: (19) 3523-2461

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – DEZEMBRO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	9	8	18	3	4	42	36,84%
CEF	31	6	6	7	7	57	50,00%
Outros bancos	1	0	4	3	2	10	8,77%
Direta/e com o proprietário	3	1	0	0	1	5	4,39%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	44	15	28	13	14	114	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-13	5,25	4,50	3,00	4,60	7,50
dezembro-13	9,67	8,00	6,71	4,33	4,00
Varição	84,19	77,78	123,67	(5,87)	(46,67)

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	361	123	230	107	115	936
CASAS	167	57	106	49	53	432
TOTAL	528	180	336	156	168	1.368
%	38,60%	13,16%	24,56%	11,40%	12,28%	100,00%



Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

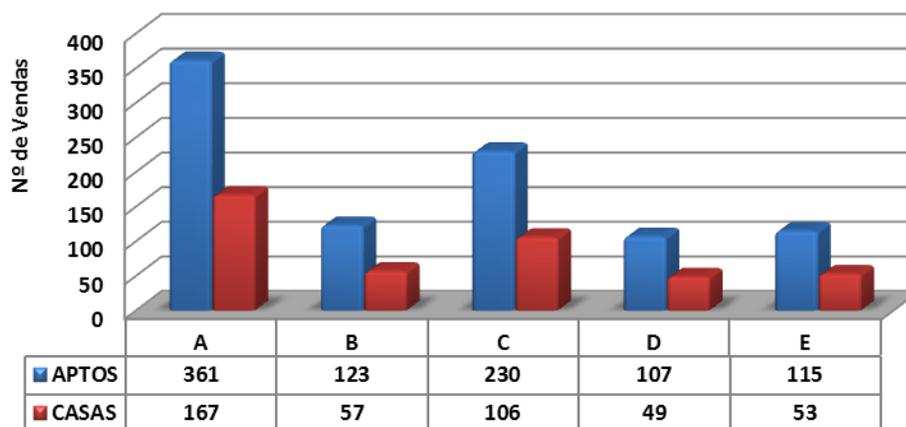
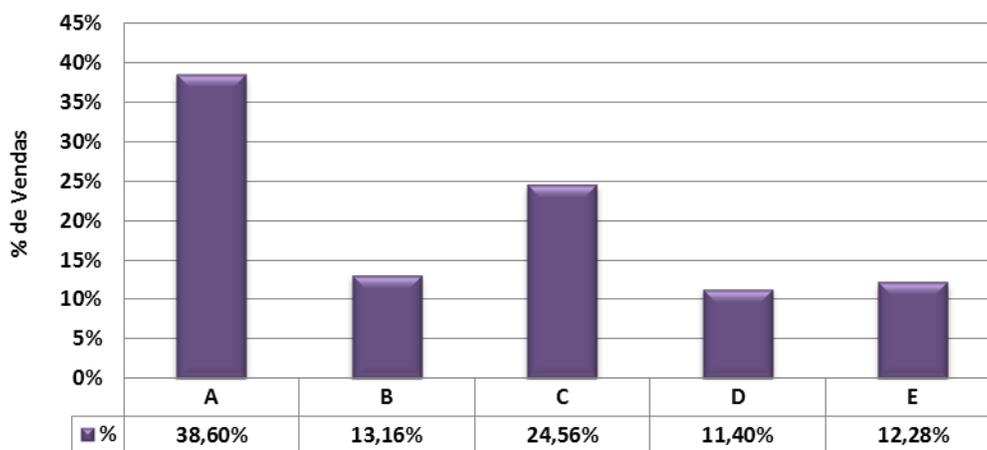


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

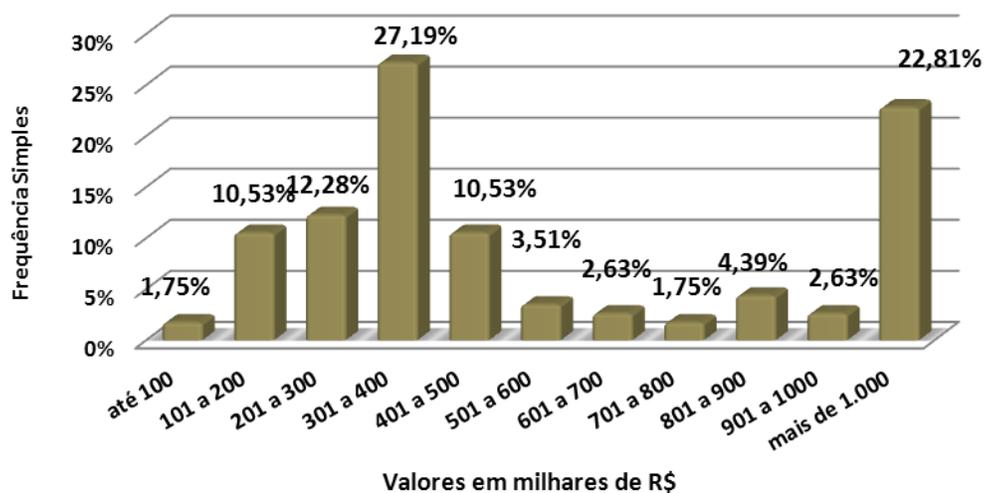




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	2	1,75%	1,75%
101 a 200	12	10,53%	12,28%
201 a 300	14	12,28%	24,56%
301 a 400	31	27,19%	51,75%
401 a 500	12	10,53%	62,28%
501 a 600	4	3,51%	65,79%
601 a 700	3	2,63%	68,42%
701 a 800	2	1,75%	70,18%
801 a 900	5	4,39%	74,56%
901 a 1000	3	2,63%	77,19%
mais de 1.000	26	22,81%	100,00%
Total	114	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	nov/13:	-	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/13:	650.000,00	-	-	270.000,00	-
	dez/13:	-	-	-	-	160.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	nov/13:	745.000,00	610.000,00	475.000,00	364.000,00	224.285,71
	dez/13:	736.000,00	605.000,00	431.250,00	340.000,00	240.833,33
Variação	%	(1,21)	(0,82)	(9,21)	(6,59)	7,38
3 dorm.	nov/13:	806.000,00	750.000,00	490.000,00	437.500,00	250.000,00
	dez/13:	-	-	497.500,00	435.000,00	205.666,67
Variação	%	-	-	1,53	(0,57)	(17,73)
4 dorm.	nov/13:	1.292.500,00	890.000,00	-	-	-
	dez/13:	1.400.000,00	-	-	-	-
Variação	%	8,32	-	-	-	-

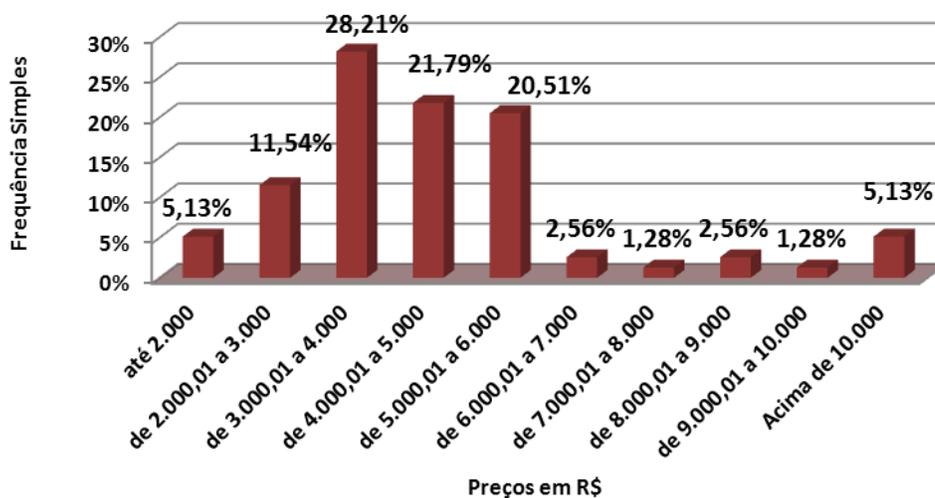
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/13:	160.000,00	-	-	135.000,00	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/13:	474.000,00	396.666,67	280.454,55	268.500,00	-
	dez/13:	480.000,00	383.000,00	256.000,00	-	80.000,00
Variação	%	1,27	(3,45)	(8,72)	-	-
2 dorm.	nov/13:	620.000,00	487.500,00	446.363,64	265.333,33	177.500,00
	dez/13:	750.000,00	512.500,00	437.000,00	242.857,14	110.000,00
Variação	%	20,97	5,13	(2,10)	(8,47)	(38,03)
3 dorm.	nov/13:	911.250,00	808.333,33	550.000,00	461.875,00	-
	dez/13:	1.067.500,00	830.000,00	527.500,00	421.000,00	375.000,00
Variação	%	17,15	2,68	(4,09)	(8,85)	-
4 dorm.	nov/13:	1.350.000,00	-	-	-	-
	dez/13:	1.639.000,00	-	-	-	-
Variação	%	21,41	-	-	-	-



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	4	5,13%	5,13%
de 2.000,01 a 3.000	9	11,54%	16,67%
de 3.000,01 a 4.000	22	28,21%	44,87%
de 4.000,01 a 5.000	17	21,79%	66,67%
de 5.000,01 a 6.000	16	20,51%	87,18%
de 6.000,01 a 7.000	2	2,56%	89,74%
de 7.000,01 a 8.000	1	1,28%	91,03%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,56%	93,59%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,28%	94,87%
Acima de 10.000	4	5,13%	100,00%
Total	78	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Dezembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	198,73	192,83	300,00
Apartamento	-	67,50	94,33	152,15	207,50



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	nov/13:	-	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	-	7.311,32	-	-	-
	dez/13:	-	-	5.764,71	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/13:	-	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/13:	-	6.600,00	-	4.469,92	2.777,78
	dez/13:	-	-	-	-	3.008,56
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	-	-	-	-	2.178,57
	dez/13:	-	4.100,00	-	-	1.612,50
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/13:	6.374,44	5.398,96	4.283,14	2.966,67	1.991,67
	dez/13:	-	-	-	3.283,99	-
	Variação	%	-	-	-	10,70

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/13:	5.375,00	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	1.939,40
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	-	-	-	2.666,67	1.580,36
	dez/13:	-	-	-	-	1.437,50
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/13:	-	-	-	2.366,67	-
	dez/13:	-	-	-	2.177,42	1.328,85
	Variação	%	-	-	-	(8,00)



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/13:	10.805,87	-	-	-	-
	dez/13:	12.325,58	8.147,09	-	-	-
Variação	%	14,06	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	8.829,79	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/13:	6.666,67	-	-	-	-
	dez/13:	7.916,67	-	-	-	-
Variação	%	18,75	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/13:	7.705,88	6.838,71	6.469,70	5.739,38	-
	dez/13:	7.857,14	-	-	5.720,54	-
Variação	%	1,96	-	-	(0,33)	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	6.814,27	6.000,00	5.607,14	4.074,07	3.636,36
	dez/13:	6.370,37	5.293,75	-	4.500,00	-
Variação	%	(6,51)	(11,77)	-	10,45	-
mais de 15 anos	nov/13:	6.618,06	5.798,89	4.764,71	4.010,42	2.750,00
	dez/13:	-	5.416,67	4.741,67	-	-
Variação	%	-	(6,59)	(0,48)	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	nov/13:	-	-	5.833,33	5.121,95	-
	dez/13:	-	-	-	5.818,18	-
Variação	%	-	-	-	13,59	-
de 8 a 15 anos	nov/13:	-	-	5.117,35	4.928,57	4.270,83
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	nov/13:	5.333,33	4.952,50	-	3.897,44	2.500,00
	dez/13:	5.150,00	4.415,15	4.066,67	3.584,91	-
Variação	%	-	(10,85)	-	(8,02)	-

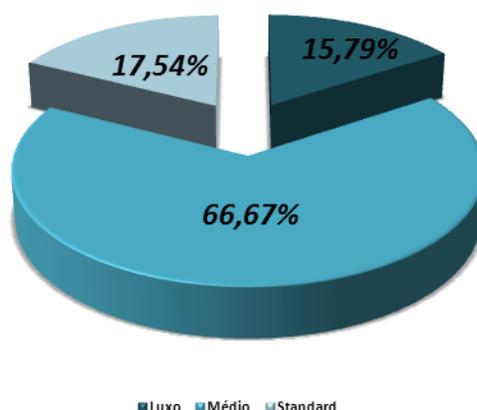


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	18	76	20

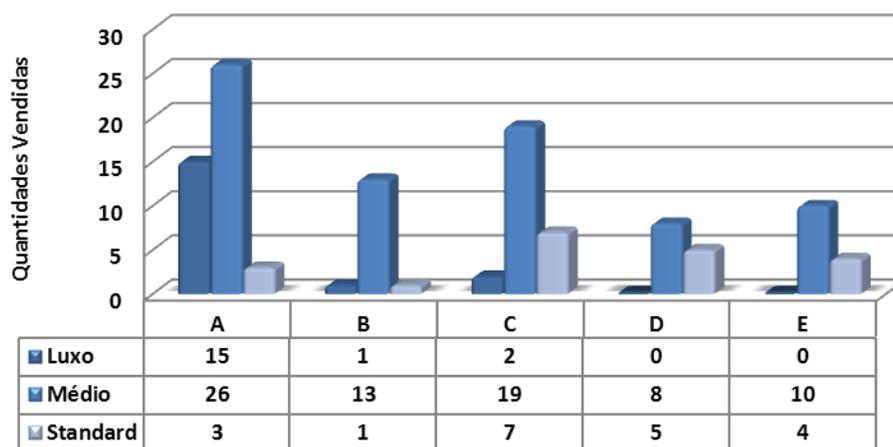
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	15	1	2	0	0
Médio	26	13	19	8	10
Standard	3	1	7	5	4

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

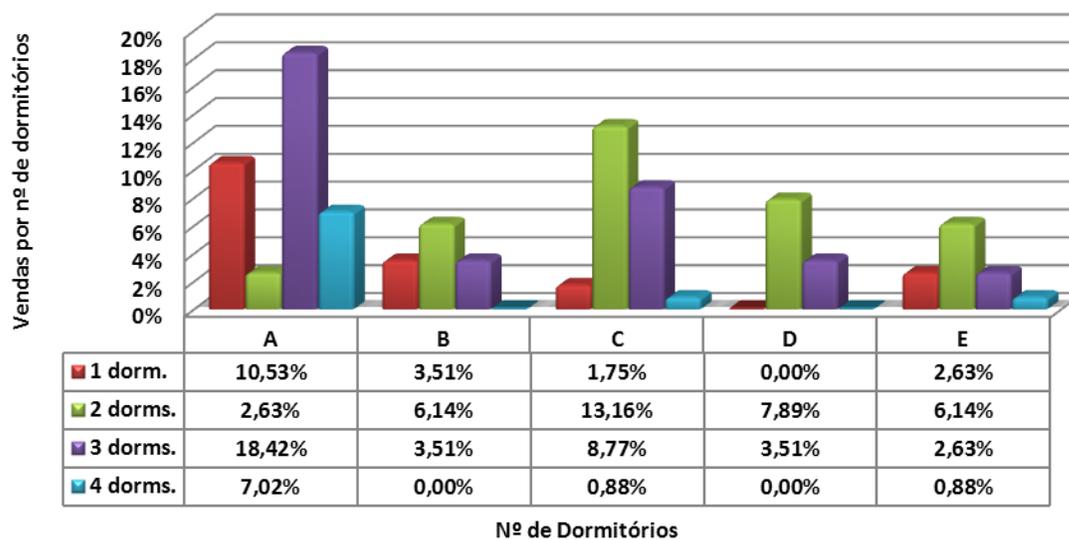




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	12	4	2	0	3
%	10,53%	3,51%	1,75%	0,00%	2,63%
2 dorms.	3	7	15	9	7
%	2,63%	6,14%	13,16%	7,89%	6,14%
3 dorms.	21	4	10	4	3
%	18,42%	3,51%	8,77%	3,51%	2,63%
4 dorms.	8	0	1	0	1
%	7,02%	0,00%	0,88%	0,00%	0,88%
Total	44	15	28	13	14
%	38,60%	13,16%	24,56%	11,40%	12,28%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

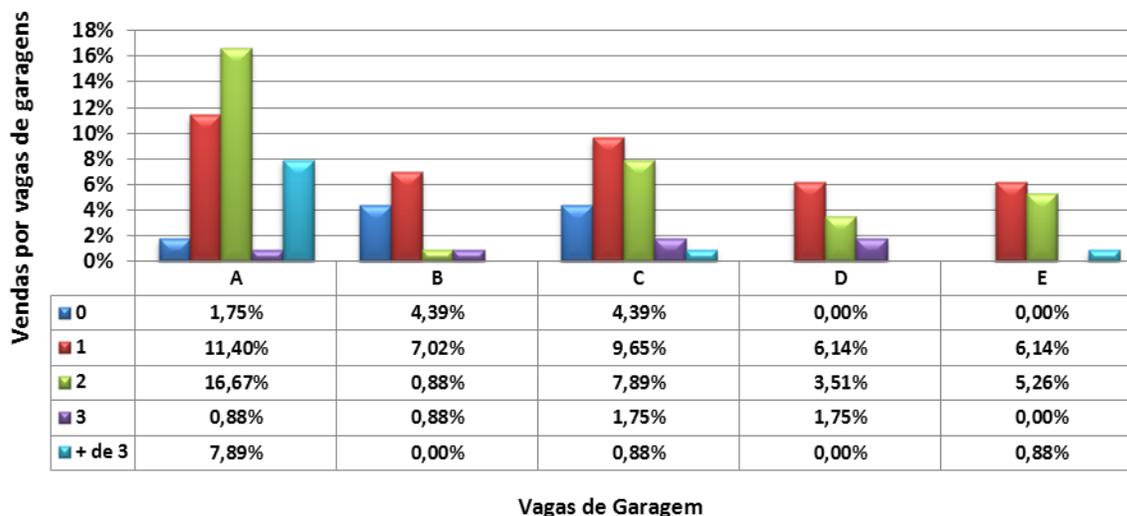




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	2	5	5	0	0
%	1,75%	4,39%	4,39%	0,00%	0,00%
1	13	8	11	7	7
%	11,40%	7,02%	9,65%	6,14%	6,14%
2	19	1	9	4	6
%	16,67%	0,88%	7,89%	3,51%	5,26%
3	1	1	2	2	0
%	0,88%	0,88%	1,75%	1,75%	0,00%
+ de 3	9	0	1	0	1
%	7,89%	0,00%	0,88%	0,00%	0,88%
Total	44	15	28	13	14
%	38,60%	13,16%	24,56%	11,40%	12,28%

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	29	62	99	68	30	288	41,20%
Seguro Fiança	32	46	47	44	3	172	24,61%
Depósito	19	15	38	88	42	202	28,90%
Sem Garantia	1	0	0	0	0	1	0,14%
Caução de Imóveis	0	0	1	17	18	36	5,15%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	81	123	185	217	93	699	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
novembro-13	8,33	14,00	8,25	8,57	13,17
dezembro-13	8,29	12,62	15,38	18,57	9,83
Variação	(0,48)	(9,86)	86,42	116,69	(25,36)

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	195	37,64%
Outros motivos	323	62,36%
Total	518	100,00%
Comparação dev./loc.	%	74,11%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
novembro-13	3,35
dezembro-13	3,75
Variação	11,94



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	412	639	961	1.127	483	3.622
CASAS	550	835	1.256	1.473	631	4.745
TOTAL	962	1.474	2.217	2.600	1.114	8.367
%	11,50	17,62	26,50	31,07	13,31	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

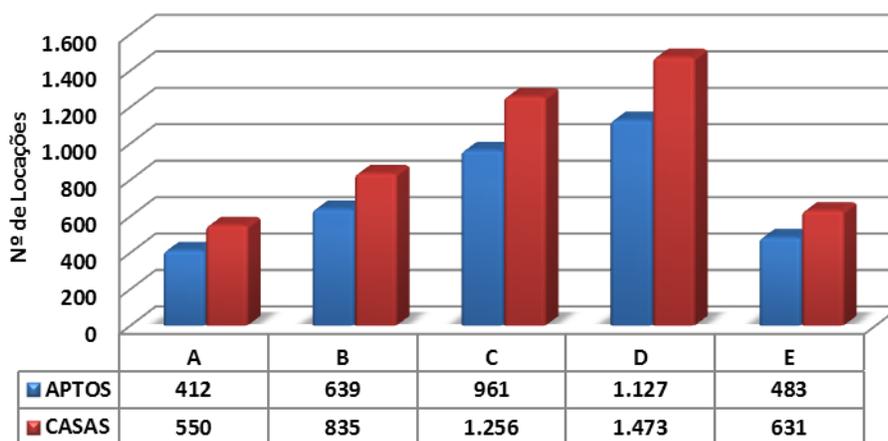
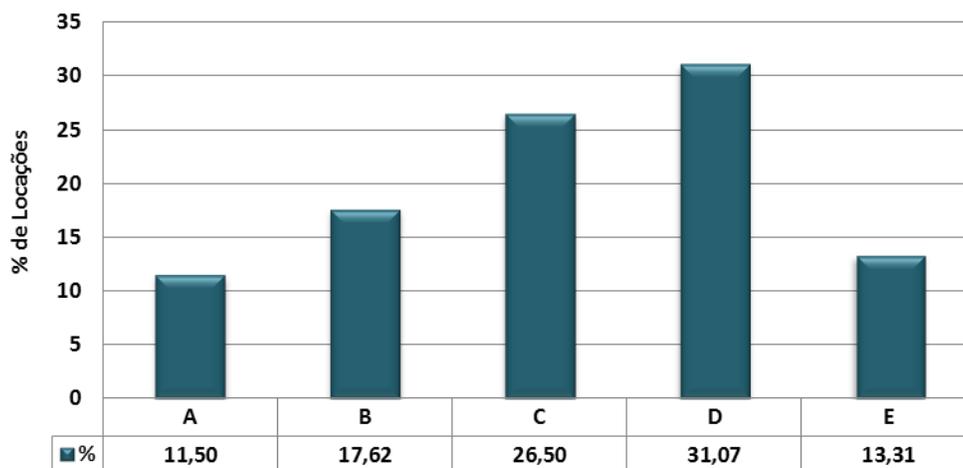


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

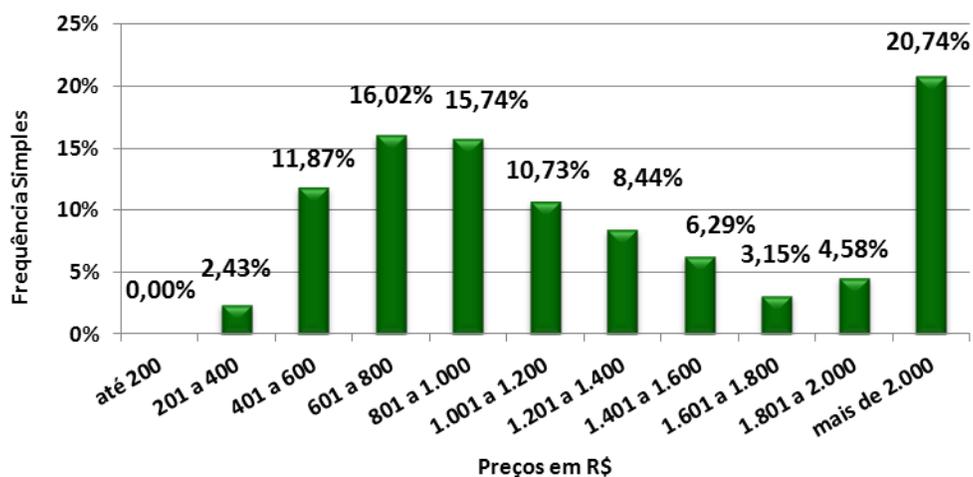




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	17	2,43%	2,43%
401 a 600	83	11,87%	14,31%
601 a 800	112	16,02%	30,33%
801 a 1.000	110	15,74%	46,07%
1.001 a 1.200	75	10,73%	56,80%
1.201 a 1.400	59	8,44%	65,24%
1.401 a 1.600	44	6,29%	71,53%
1.601 a 1.800	22	3,15%	74,68%
1.801 a 2.000	32	4,58%	79,26%
mais de 2.000	145	20,74%	100,00%
Total	699	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	nov/13:	-	-	-	-	-
	dez/13:	-	775,00	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/13:	1.530,00	850,00	680,00	533,84	523,27
	dez/13:	1.366,67	935,71	710,49	636,25	550,50
Variação	%	(10,68)	10,08	4,48	19,18	5,20
2 dorm.	nov/13:	2.266,67	1.650,00	1.265,48	1.196,46	818,21
	dez/13:	2.442,86	1.425,00	1.268,33	1.049,02	995,00
Variação	%	7,77	(13,64)	0,23	(12,32)	21,61
3 dorm.	nov/13:	3.050,00	2.560,00	1.691,18	1.450,00	1.075,00
	dez/13:	3.150,00	2.600,00	1.915,91	1.594,44	1.233,33
Variação	%	3,28	1,56	13,29	9,96	14,73
4 dorm.	nov/13:	5.026,33	4.140,00	3.550,00	1.910,00	-
	dez/13:	5.571,43	4.227,27	-	-	1.800,00
Variação	%	10,84	2,11	-	-	-

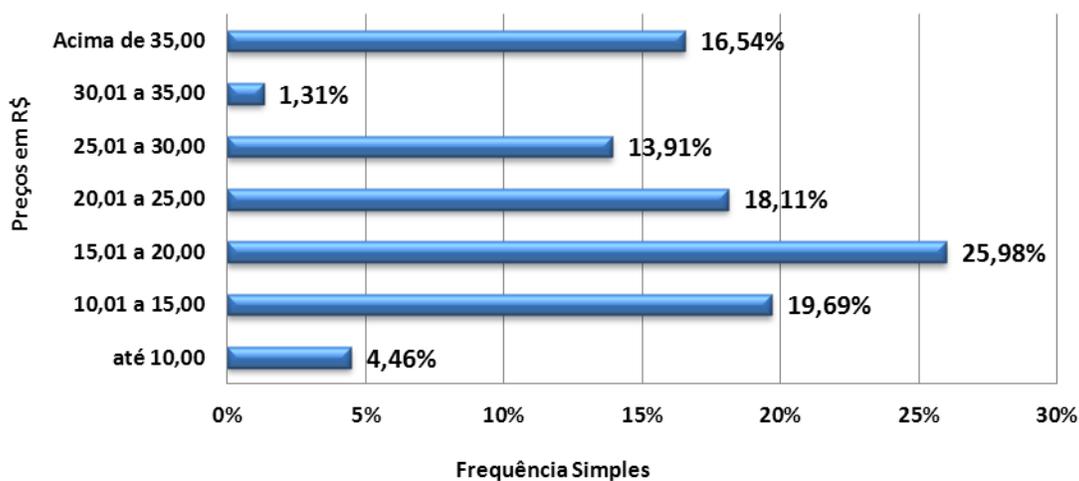
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/13:	-	1.100,00	866,67	756,25	-
	dez/13:	-	850,00	740,00	535,00	-
Variação	%	-	(22,73)	(14,62)	(29,26)	-
1 dorm.	nov/13:	1.700,00	1.381,00	1.045,35	972,73	675,00
	dez/13:	1.820,00	1.400,00	1.147,62	945,16	850,00
Variação	%	7,06	1,38	9,78	(2,83)	25,93
2 dorm.	nov/13:	2.106,19	1.828,57	1.532,65	1.174,80	866,67
	dez/13:	2.209,09	1.775,00	1.456,25	1.180,74	971,43
Variação	%	4,89	(2,93)	(4,98)	0,51	12,09
3 dorm.	nov/13:	3.721,43	2.400,00	1.864,29	1.450,00	915,00
	dez/13:	3.488,89	2.866,67	2.039,13	1.442,50	1.050,00
Variação	%	(6,25)	19,44	9,38	(0,52)	14,75
4 dorm.	nov/13:	4.550,00	3.300,00	2.546,67	-	-
	dez/13:	5.600,00	3.700,00	-	-	-
Variação	%	23,08	12,12	-	-	-



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	17	4,46%	4,46%
10,01 a 15,00	75	19,69%	24,15%
15,01 a 20,00	99	25,98%	50,13%
20,01 a 25,00	69	18,11%	68,24%
25,01 a 30,00	53	13,91%	82,15%
30,01 a 35,00	5	1,31%	83,46%
Acima de 35,00	63	16,54%	100,00%
Total	381	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Dezembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	44,43	79,15	148,22	276,67
Apartamento	30,58	44,18	66,64	96,56	154,80



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.	nov/13:	-	-	-	-	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/13:	-	23,93	17,09	13,26	11,24
	dez/13:	-	19,40	17,66	17,14	14,67
Variação	%	-	(18,93)	3,34	29,26	30,52
2 dorm.	nov/13:	26,75	20,89	19,03	14,09	10,27
	dez/13:	25,24	19,31	17,35	14,09	12,64
Variação	%	(5,64)	(7,56)	(8,83)	0,00	23,08
3 dorm.	nov/13:	22,45	20,33	16,74	13,78	17,79
	dez/13:	-	25,40	13,15	15,17	13,11
Variação	%	-	24,94	(21,45)	10,09	-
4 dorm.	nov/13:	-	-	12,86	10,67	-
	dez/13:	40,29	31,12	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

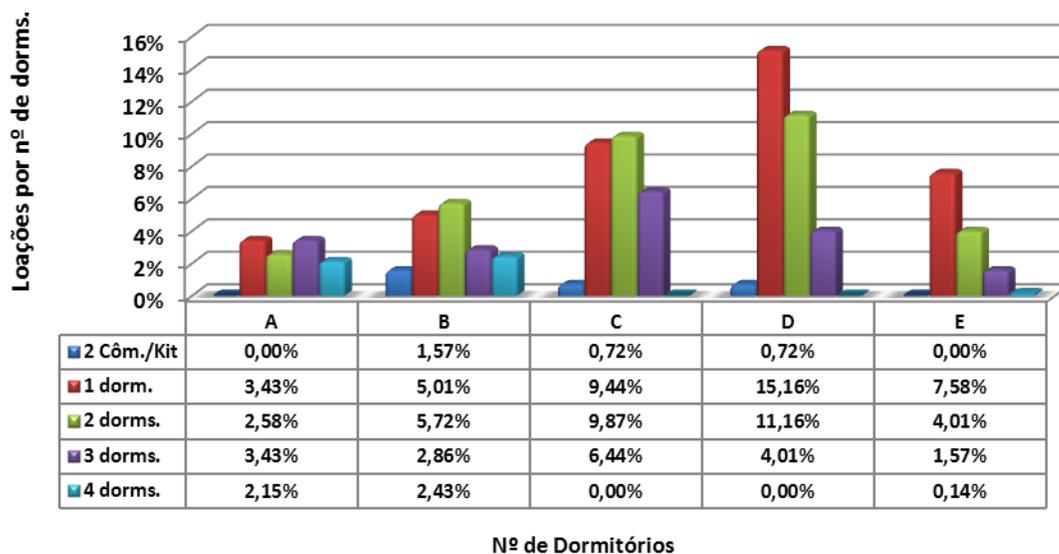
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	nov/13:	-	37,50	-	22,38	-
	dez/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	nov/13:	34,57	31,81	28,66	21,81	14,00
	dez/13:	45,81	33,78	33,02	24,55	17,71
Variação	%	32,51	6,19	15,21	12,56	-
2 dorm.	nov/13:	28,46	26,04	24,12	20,35	16,76
	dez/13:	31,88	29,36	23,10	19,69	18,75
Variação	%	12,02	12,75	(4,23)	(3,24)	11,87
3 dorm.	nov/13:	33,92	25,14	20,54	19,12	17,65
	dez/13:	35,00	30,67	24,66	16,63	14,71
Variação	%	3,18	22,00	20,06	(13,02)	(16,66)
4 dorm.	nov/13:	38,67	19,33	-	-	-
	dez/13:	42,50	27,87	-	-	-
Variação	%	9,90	44,18	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	11	5	5	0
%	0,00%	1,57%	0,72%	0,72%	0,00%
1 dorm.	24	35	66	106	53
%	3,43%	5,01%	9,44%	15,16%	7,58%
2 dorms.	18	40	69	78	28
%	2,58%	5,72%	9,87%	11,16%	4,01%
3 dorms.	24	20	45	28	11
%	3,43%	2,86%	6,44%	4,01%	1,57%
4 dorms.	15	17	0	0	1
%	2,15%	2,43%	0,00%	0,00%	0,14%
Total	81	123	185	217	93
%	11,59%	17,60%	26,47%	31,04%	13,30%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

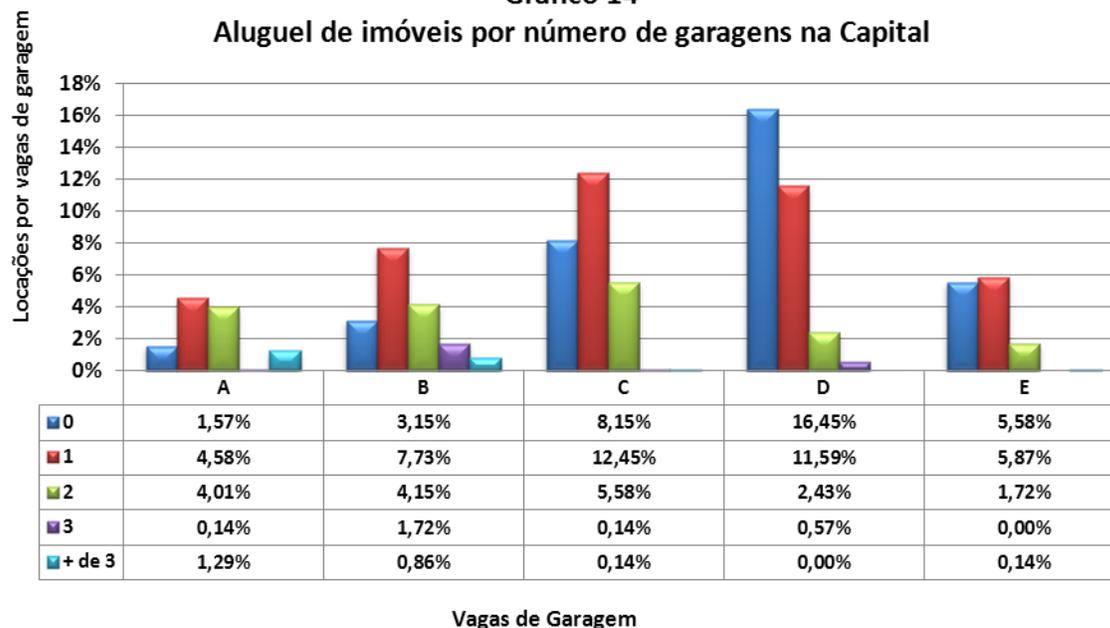




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	22	57	115	39
%	1,57%	3,15%	8,15%	16,45%	5,58%
1	32	54	87	81	41
%	4,58%	7,73%	12,45%	11,59%	5,87%
2	28	29	39	17	12
%	4,01%	4,15%	5,58%	2,43%	1,72%
3	1	12	1	4	0
%	0,14%	1,72%	0,14%	0,57%	0,00%
+ de 3	9	6	1	0	1
%	1,29%	0,86%	0,14%	0,00%	0,14%
Total	81	123	185	217	93
%	11,59%	17,60%	26,47%	31,04%	13,30%

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
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
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)
Acumulado	8,84	5,91	25,88

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
Setembro	(41,98)	11,49
Outubro	54,15	65,64
Novembro	(25,25)	40,39
Dezembro	(10,59)	29,80

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
Setembro	(12,06)	(5,25)
Outubro	(0,18)	(5,43)
Novembro	(15,03)	(20,46)
Dezembro	10,13	(10,33)



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	nov/13						dez/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	53	3	1.240	47	257	1.600	41	5	970	47	214	1.277
Santana	16	3	153	5	187	364	20	2	116	4	164	306
Santo Amaro	22	0	213	11	101	347	18	1	193	13	84	309
Jabaquara	5	0	99	4	88	196	7	0	95	8	57	167
Lapa	4	0	57	2	21	84	5	1	33	3	37	79
São Miguel	9	0	88	3	66	166	5	0	80	1	64	150
Penha	7	0	108	7	63	185	3	0	50	6	46	105
Itaquera	6	0	86	1	57	150	9	0	70	1	30	110
Tatuapé	8	0	123	3	74	208	8	0	154	3	43	208
Vila Prudente	5	0	48	1	41	95	4	0	42	0	30	76
Ipiranga	6	0	62	1	26	95	0	0	7	0	10	17
Pinheiros	5	0	89	3	12	109	4	0	58	3	23	88
Freguesia Ó	8	0	93	3	65	169	3	1	88	3	45	140
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	90	3	15	110	3	0	68	1	15	87
Total	156	6	2.549	94	1.073	3.878	130	10	2.024	93	862	3.119
			<i>Varição</i>				(16,67)	66,67	(20,60)	(1,06)	(19,66)	(19,57)