



São Paulo, 23 de abril de 2013

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

Crédito imobiliário cresce e venda de imóvel usado tem recuperação em SP

Sob o impulso da expansão do crédito imobiliário, nem o Carnaval conseguiu impedir a recuperação das vendas de imóveis usados na cidade de São Paulo em fevereiro. Na comparação com janeiro, as vendas de casas e apartamentos cresceram 11,83% segundo pesquisa feita com 421 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

As vendas feitas no período com financiamento bancário representaram 54,75% do total de negócios fechados nas imobiliárias pesquisadas, ou 22,21 pontos percentuais a mais que em janeiro, quando foram financiadas 32,54% das unidades vendidas. “Havendo crédito em condições acessíveis e suportáveis para o bolso das famílias, haverá compradores sempre”, afirma José Augusto Viana Neto.

Ele considera que “comprador é uma espécie de bem cativo dos bancos”, dado o tamanho do déficit habitacional do País, da ordem de 6 milhões de unidades, sendo aproximadamente 1 milhão apenas na Grande São Paulo. “A Caixa Econômica Federal certamente sabe disso”, destaca Viana Neto ao lembrar do papel fundamental exercido pela instituição no apoio e suporte ao mercado imobiliário.

“A CEF praticamente monopoliza o financiamento da casa própria já que sua participação em fevereiro foi de 43,8% do total das vendas registradas, ficando todos os demais bancos com 10,95% do bolo de crédito imobiliário”, enfatiza o presidente do CRECISP. Essa participação da CEF tem sofrido poucas alterações ao longo do tempo, mas Viana Neto espera que isso mude rapidamente.

“Os bancos sabem que precisam fidelizar clientes nesse cenário novo de baixa rentabilidade do mercado financeiro, e não há melhor meio de fazê-lo do que com empréstimos de longo prazo e plena garantia como são os empréstimos imobiliários”, afirma o presidente do CRECISP.

Mais apartamentos que casas

Do total vendido em fevereiro pelas 421 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP, 64,96% foram apartamentos e 35,04% casas. O total superou em 11,83% as vendas de janeiro. Os preços dos imóveis negociados por essas imobiliárias caíram 1,79% no período, na média geral de valores.



Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os preços originais de venda variaram de 4,8% para os imóveis situados na Zona D a 7,14% na Zona A. Os imóveis mais vendidos na Capital paulista em fevereiro foram os de valor superior a R\$ 200 mil, representando 81,75% dos negócios fechados nas imobiliárias pesquisadas. Por faixa de valor, os mais vendidos foram os de preço final entre R\$ 2.000,01 e R\$ 3.000,00 o metro quadrado, com 22,61% do total (ver quadros abaixo).

As vendas distribuíram-se entre as Zona C (32,12% do total), D (24,09%), A (23,36%), E (13,14%) e B (7,3%). O preço de imóvel usado que mais subiu em fevereiro – alta de 48,54% - foi o de apartamentos de padrão médio com 8 a 15 anos de construção e situados em bairros da Zona A, como Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses. O preço médio do metro quadrado passou de R\$ 5.722,22 para R\$ 8.500,00.

A maior redução de preço médio efetivo de venda foi registrada na Zona D, que agrupa bairros como Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam. O preço médio do metro quadrado baixou 42,36%, de R\$ 5.493,53 em Janeiro para R\$ 3.166,67 em Fevereiro.

Locação residencial em SP tem expansão de 26,59%

A pesquisa feita pelo CRECISP com 421 imobiliárias mostrou forte recuperação do mercado de locação residencial na Capital em Fevereiro. Os apartamentos representaram 60,23% do total alugado e as casas 39,77%. Esse número representou um crescimento de 26,59% em relação a janeiro, mês que havia registrado queda de 3,34% em comparação com dezembro. Os valores dos aluguéis ficaram estáveis no período, com alta de apenas 0,03% sobre Janeiro considerando-se a média geral de valores.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originais de locação variaram de um mínimo de 8,38% na Zona E ao máximo de 12,07% na Zona E. Os imóveis mais alugados na Capital em Fevereiro foram os de aluguel médio até R\$ 1.200,00, com 60,05% dos novos contratos.

Quem pagou mais pelo aluguel novo foi o locatário de casas de 3 dormitórios situadas na Zona B, que agrupa bairros como Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa. O aluguel médio desses imóveis subiu 54,55%, passando de R\$ 2.200,00 em Janeiro para R\$ 3.400,00 em Fevereiro.

O aluguel que mais baixou – queda de 22,53% - foi o de casas também de 3 dormitórios, só que localizadas em bairros da Zona E, onde estão bairros como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba. Esse aluguel era de R\$ 1.261,11 em Janeiro e em Fevereiro caiu para R\$ 976,92, apurou a pesquisa CRECISP.

Fiador na liderança

O fiador continua sendo o personagem principal da maioria dos novos contratos na parte reservada à concessão de garantia de pagamento em caso de inadimplência dos inquilinos. Ele é quem garantirá os pagamentos em 45,05% dos novos contratos, havendo inadimplência dos locatários. Os outros instrumentos de garantia são o seguro de fiança



(25,54% do total de contratos), o depósito de três meses do aluguel (25,07%), a caução de imóveis (2,73%) e a cessão fiduciária (0,09%). Houve 1,51% dos contratos fechados sem garantia.

A inadimplência nas 421 imobiliárias pesquisadas foi de 4,1% sobre o total de contratos em vigor em fevereiro, o que resultou num aumento de 2,5% sobre o total de inquilinos com pagamento em atraso em janeiro (4% do total). Os inquilinos que devolveram as chaves de imóveis somaram 620, o equivalente a 58,44% das novas locações, ou 9,27% a mais que os 53,48% que fizeram a mesma coisa em Janeiro.

Segundo a pesquisa CRECISP, a maioria das novas locações foi registrada na Zona C, com 38,08% do total. Na sequência vieram a Zona D (25,54%), a B (13,57%), a E (12,44%) e a Zona A (10,37%).

Ações judiciais em queda

Ao contrário do aconteceu em janeiro, em fevereiro houve queda do número de ações judiciais nos Fóruns da Capital. A redução do número de processos foi de 43,55%, com 3.498 ações – haviam sido propostas 6.197 em Janeiro.

As ações renovatórias do aluguel tiveram a maior queda, de 68,6% na comparação do período – de 172 para 54 ações. Foram seguidas pelas ações de rito sumário, com redução de 47,65% - o número caiu de 4.539 em janeiro para 2.376 em fevereiro.

Ações judiciais de locação

- **Falta de pagamento:** proposta por inadimplência do inquilino;
- **Ordinária:** proposta para retomada de imóvel para uso próprio, de ascendente ou descendente, reforma ou denúncia vazia;
- **Consignatória:** proposta quando há discordância de valores de aluguéis ou encargos, com opção do inquilino pelo depósito em Juízo;
- **Renovatória:** proposta para renovação compulsória de contratos comerciais com prazos de cinco anos.
- **Rito Sumário:** qualquer uma das ações anteriores, que necessite de uma execução rápida (sumaríssima), fora dos prazos de execução, regulamentares.

=====

PESQUISA CRECISP/USADOS - METODOLOGIA

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

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no **CRECISP**.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, onde se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda, por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.
5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:



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

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

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

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

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

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

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

7.1 – Casas:

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

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

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

7.2 – Apartamentos:

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

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

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



Fale Conosco:

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

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Centro
Tiago Alves Cardoso
Rua Xavier de Toledo, 98 – cj. 103 – 10º andar
Fone: (11) 3211-2025
E-mail: centro@crecisp.gov.br

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Norte
Manoel Martins da Silva
Rua Vicente Soares, 131 – Santana
Fone: (11) 2959-5433
E-mail: norte@crecisp.gov.br

]

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	TOTAL	Proporção
À vista	23	4	11	12	8	58	42,34%
CEF	5	2	29	16	8	60	43,80%
Outros bancos	3	2	4	4	2	15	10,95%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	1	0	2	1,46%
Consórcio	0	2	0	0	0	2	1,46%
Total	32	10	44	33	18	137	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-13	11,09	6,08	4,88	6,55	9,14
fevereiro-13	5,00	7,14	5,75	4,80	6,67
Variação	-54,91%	17,43%	17,83%	-26,72%	-27,02%



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
apartamentos	228	71	313	235	128	976
casas	123	38	169	127	69	526
total	351	110	483	362	197	1.502
%	23,36%	7,30%	32,12%	24,09%	13,14%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

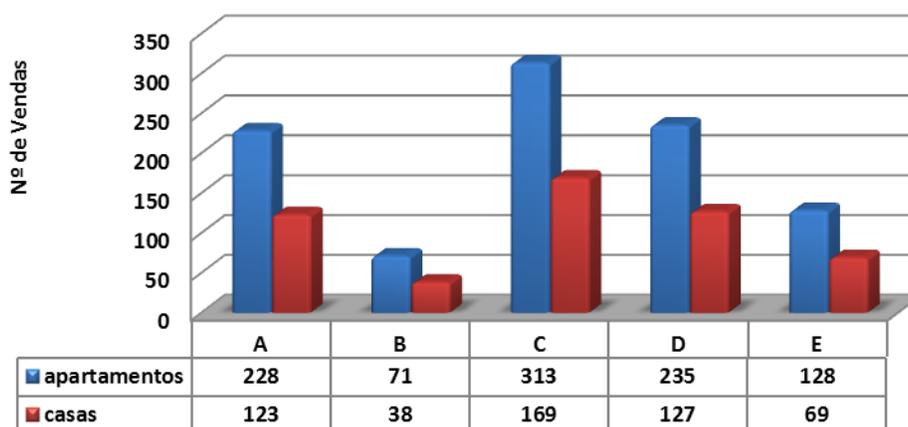
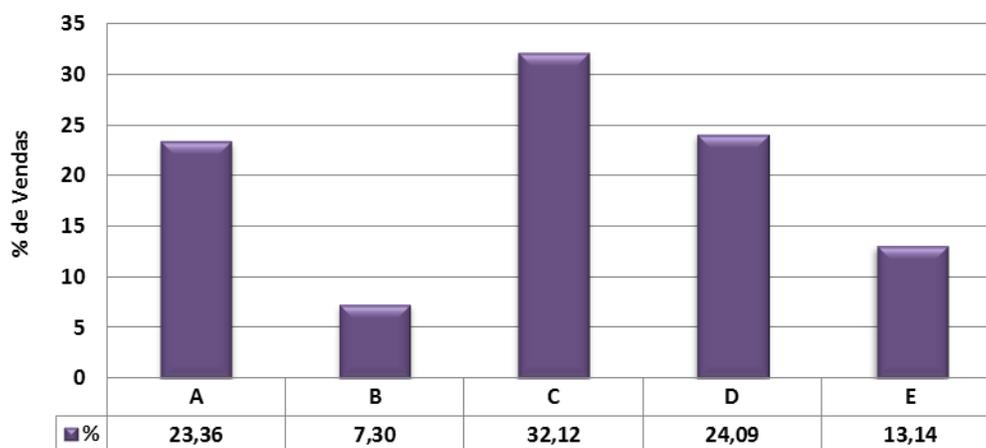


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

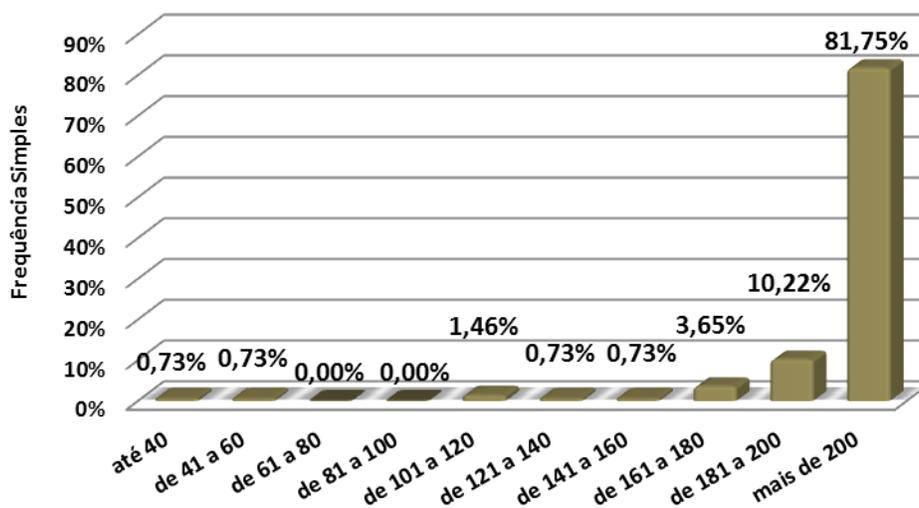




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 40	1	0,73%	0,73%
de 41 a 60	1	0,73%	1,46%
de 61 a 80	0	0,00%	1,46%
de 81 a 100	0	0,00%	1,46%
de 101 a 120	2	1,46%	2,92%
de 121 a 140	1	0,73%	3,65%
de 141 a 160	1	0,73%	4,38%
de 161 a 180	5	3,65%	8,03%
de 181 a 200	14	10,22%	18,25%
mais de 200	112	81,75%	100,00%
Total	137	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	jan/13:	-	-	-	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/13:	-	-	250.000,00	220.000,00	-
	fev/13:	-	-	-	202.500,00	-
Variação	%	-	-	-	(7,95)	-
2 dorm.	jan/13:	805.000,00	-	300.000,00	298.000,00	170.000,00
	fev/13:	-	-	302.500,00	270.000,00	264.166,67
Variação	%	-	-	0,83	(9,40)	55,39
3 dorm.	jan/13:	-	555.000,00	421.666,67	387.142,86	240.000,00
	fev/13:	750.000,00	577.500,00	525.000,00	378.888,89	371.250,00
Variação	%	-	4,05	24,51	(2,13)	54,69
4 dorm.	jan/13:	-	-	-	-	260.000,00
	fev/13:	3.000.000,00	-	-	-	260.000,00
Variação	%	-	-	-	-	-

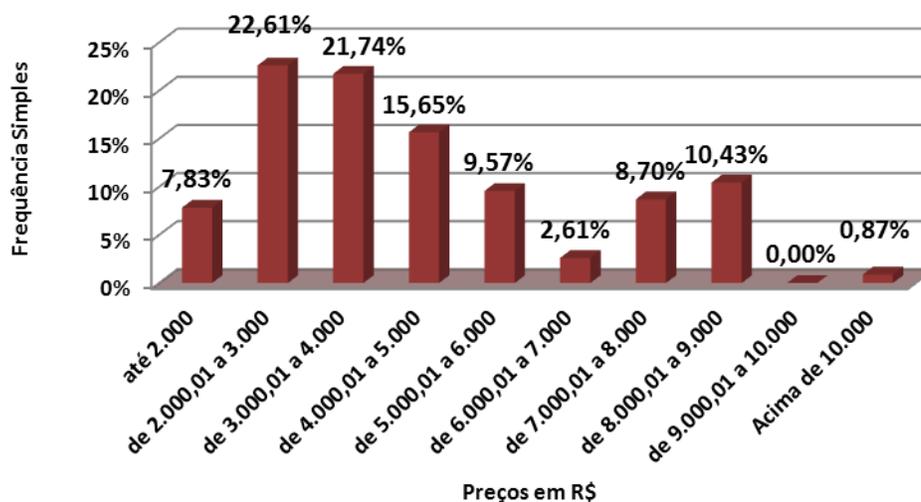
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/13:	-	-	237.200,00	180.666,67	-
	fev/13:	-	-	180.000,00	-	-
Variação	%	-	-	(24,11)	-	-
1 dorm.	dez/12:	360.000,00	345.000,00	290.000,00	225.333,33	93.500,00
	jan/13:	330.000,00	-	230.000,00	213.000,00	-
Variação	%	(8,33)	-	(20,69)	(5,47)	-
2 dorm.	dez/12:	445.500,00	408.333,33	314.625,00	317.142,86	158.950,00
	jan/13:	470.000,00	450.000,00	228.636,36	245.384,62	157.428,57
Variação	%	5,50	10,20	(27,33)	(22,63)	(0,96)
3 dorm.	dez/12:	-	592.500,00	547.333,33	433.333,33	215.000,00
	jan/13:	826.666,67	-	473.500,00	346.000,00	-
Variação	%	-	-	(13,49)	(20,15)	-
4 dorm.	dez/12:	-	905.000,00	-	-	225.000,00
	jan/13:	1.558.000,00	1.150.000,00	-	-	-
Variação	%	-	27,07	-	-	-



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	7,83%	7,83%
de 2.000,01 a 3.000	26	22,61%	30,43%
de 3.000,01 a 4.000	25	21,74%	52,17%
de 4.000,01 a 5.000	18	15,65%	67,83%
de 5.000,01 a 6.000	11	9,57%	77,39%
de 6.000,01 a 7.000	3	2,61%	80,00%
de 7.000,01 a 8.000	10	8,70%	88,70%
de 8.000,01 a 9.000	12	10,43%	99,13%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	99,13%
Acima de 10.000	1	0,87%	100,00%
Total	115	100,00%	-

Gráfico 4
Venda de imóveis pro faixa de preços (m²) - Fevereiro/ 2013



MÉDIA DO M² APURADO

M2 Médio dos Imóveis Vendidos em Fevereiro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	50,00	87,90	147,59	480
Apartamento	38,00	37,93	52,38	95,82	183,75



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	jan/13:	-	-	-	5.000,00	-
	fev/13:	6.250,00	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/13:	-	-	-	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/13:	3.166,67	3.083,33	4.463,09	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/13:	-	-	3.653,85	4.057,39	3.091,35
	fev/13:	-	-	-	4.545,45	-
	Variação	%	-	-	-	12,03
de 8 a 15 anos	jan/13:	-	-	4.136,51	2.515,48	1.529,41
	fev/13:	-	-	3.306,13	2.400,00	1.678,57
	Variação	%	-	-	(20,07)	(4,59)
mais de 15 anos	jan/13:	-	-	3.070,00	3.048,03	1.000,00
	fev/13:	3.750,00	3.083,33	2.751,89	2.738,97	-
	Variação	%	-	-	(10,36)	(10,14)

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/13:	-	8.750,00	-	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/13:	-	-	-	3.666,67	2.272,73
	fev/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/13:	-	-	-	2.248,47	-
	fev/13:	-	1.108,33	-	2.410,32	-
	Variação	%	-	-	-	7,20

**APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/m2)**

Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/13:	3.529,41	-	-	8.350,95	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	jan/13:	5.333,33	-	-	-	-
	fev/13:	6.111,11	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	jan/13:	7.565,79	8.011,36	-	-	-
	fev/13:	-	5.227,27	-	-	-
Variação	%	-	(34,75)	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/13:	-	6.562,50	5.295,87	5.493,53	2.725,93
	fev/13:	7.415,73	-	4.731,59	3.166,67	-
Variação	%	-	-	(10,66)	(42,36)	-
de 8 a 15 anos	jan/13:	5.722,22	5.513,89	4.046,30	4.259,59	-
	fev/13:	8.500,00	5.300,00	4.714,29	4.255,32	3.864,73
Variação	%	48,54	(3,88)	16,51	(0,10)	-
mais de 15 anos	jan/13:	5.367,26	4.283,30	5.082,79	3.872,63	1.854,84
	fev/13:	6.428,57	5.105,56	4.288,89	-	-
Variação	%	19,77	19,20	(15,62)	-	-

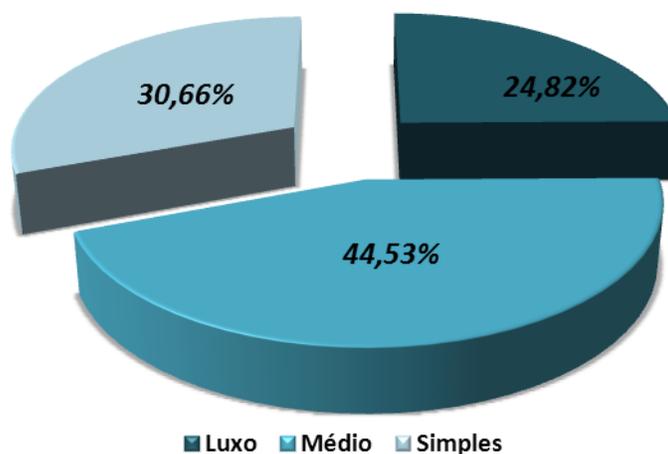
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/13:	-	-	-	5.597,70	3.330,77
	fev/13:	-	-	-	-	4.148,94
Variação	%	-	-	-	-	24,56
de 8 a 15 anos	jan/13:	3.310,19	-	4.615,38	3.913,04	-
	fev/13:	-	-	-	2.653,06	-
Variação	%	-	-	-	(32,20)	-
mais de 15 anos	jan/13:	-	-	4.324,32	-	2.589,79
	fev/13:	-	-	-	3.428,51	2.307,69
Variação	%	-	-	-	-	(10,89)



DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

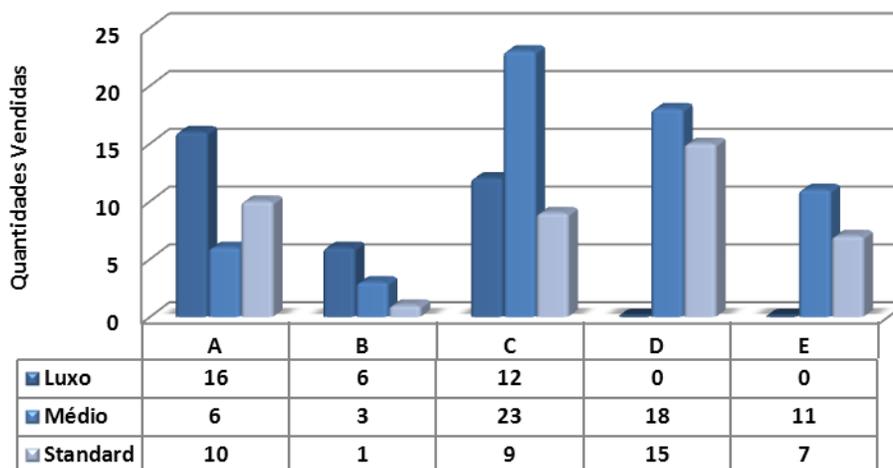
Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Simples
Qtdes.	34	61	42

Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	16	6	12	0	0
Médio	6	3	23	18	11
Standard	10	1	9	15	7

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

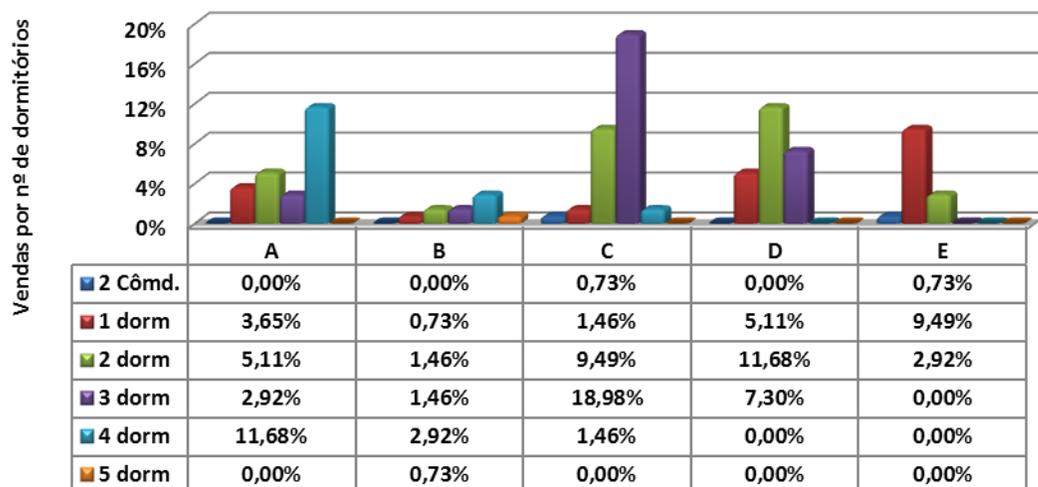




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd./Kit	0	0	1	0	1
%	0,00%	0,00%	0,73%	0,00%	0,73%
1 dorm	5	1	2	7	13
%	3,65%	0,73%	1,46%	5,11%	9,49%
2 dorm	7	2	13	16	4
%	5,11%	1,46%	9,49%	11,68%	2,92%
3 dorm	4	2	26	10	0
%	2,92%	1,46%	18,98%	7,30%	0,00%
4 dorm	16	4	2	0	0
%	11,68%	2,92%	1,46%	0,00%	0,00%
5	0	1	0	0	0
%	0,00%	0,73%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	32	10	44	33	18
%	23,36%	6,57%	32,12%	24,09%	13,14%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

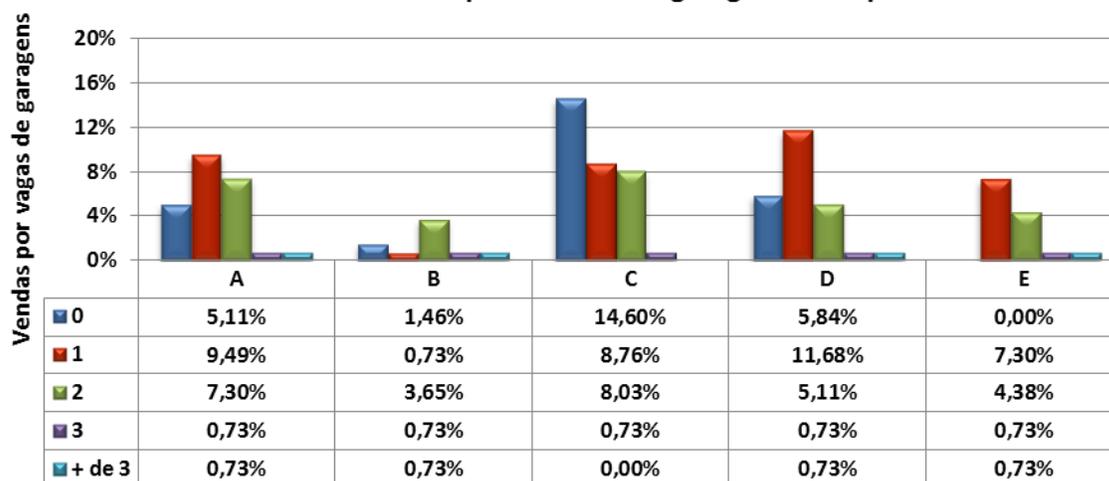




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	7	2	20	8	0
%	5,11%	1,46%	14,60%	5,84%	0,00%
1	13	1	12	16	10
%	9,49%	0,73%	8,76%	11,68%	7,30%
2	10	5	11	7	6
%	7,30%	3,65%	8,03%	5,11%	4,38%
3	1	1	1	1	1
%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%	0,73%
+ de 3	1	1	0	1	1
%	0,73%	0,73%	0,00%	0,73%	0,73%
Total	32	10	44	33	18
%	23,36%	7,30%	32,12%	24,09%	13,14%

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	59	97	205	82	35	478	45,05%
Seguro Fiança	45	27	113	60	26	271	25,54%
Depósito	5	16	62	117	66	266	25,07%
Sem Garantia	0	1	14	0	1	16	1,51%
Caução de Imóveis	1	3	9	12	4	29	2,73%
Cessão Fiduciária	0	0	1	0	0	1	0,09%
Total	110	144	404	271	132	1.061	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
janeiro-13	7,43	7,08	7,63	8,89	10,00
fevereiro-13	8,79	10,82	7,38	12,07	8,38
Variação	18,30%	52,82%	-3,28%	35,77%	-16,20%

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

Devolução de chaves:	%T	58,44%
Motivos financeiros	94	15,16%
Outros motivos	526	84,84%
Total	620	100,00%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
janeiro-13	4,00
fevereiro-13	4,10
Variação	2,50%



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
apartamentos	727	951	2.668	1.790	872	7.008
casas	480	628	1.762	1.182	576	4.628
total	1.206	1.579	4.431	2.972	1.448	11.636
%	10,37	13,57	38,08	25,54	12,44	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

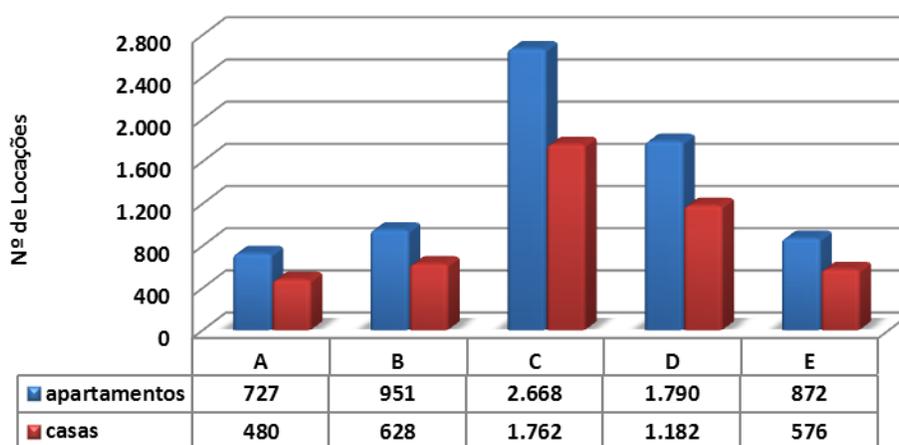
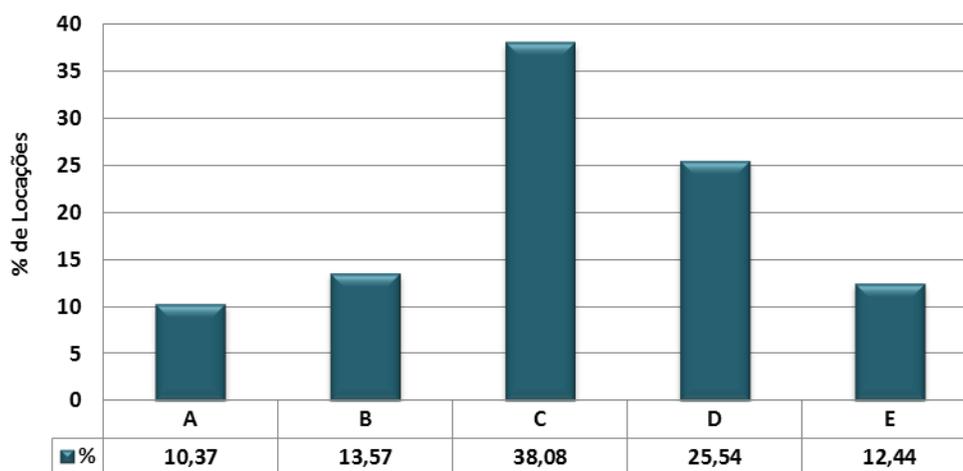


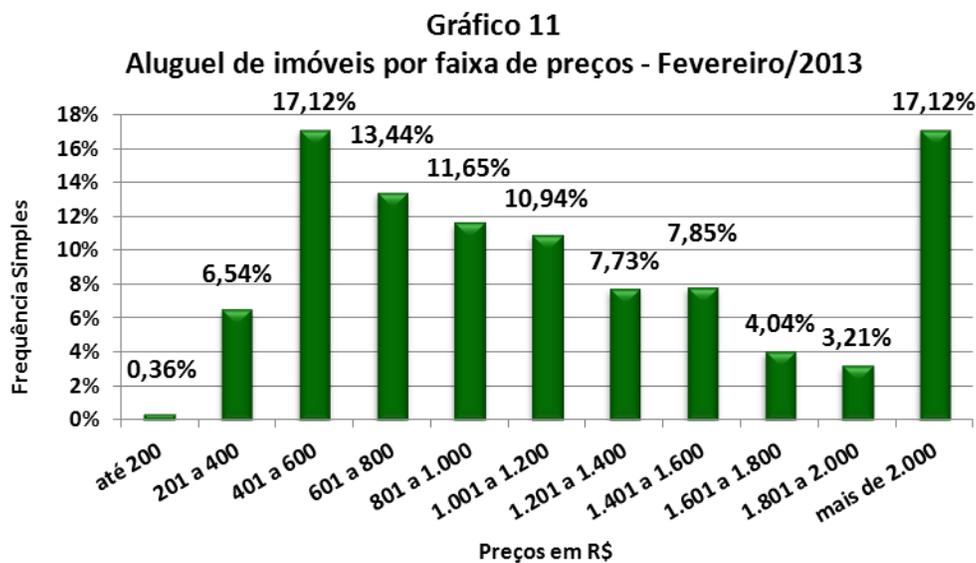
Gráfico 10
Distribuição de locações por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	3	0,36%	0,36%
201 a 400	55	6,54%	6,90%
401 a 600	144	17,12%	24,02%
601 a 800	113	13,44%	37,46%
801 a 1.000	98	11,65%	49,11%
1.001 a 1.200	92	10,94%	60,05%
1.201 a 1.400	65	7,73%	67,78%
1.401 a 1.600	66	7,85%	75,62%
1.601 a 1.800	34	4,04%	79,67%
1.801 a 2.000	27	3,21%	82,88%
mais de 2.000	144	17,12%	100,00%
Total	841	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/13:	-	-	-	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/13:	1.166,67	1.070,00	753,00	644,71	493,08
	fev/13:	1.350,00	1.020,00	654,10	549,79	455,42
Variação	%	15,71	(4,67)	(13,13)	(14,72)	(7,64)
2 dorm.	jan/13:	2.166,67	1.531,25	1.296,15	982,31	690,00
	fev/13:	2.000,00	1.700,00	1.419,03	1.144,40	870,00
Variação	%	(7,69)	11,02	9,48	16,50	26,09
3 dorm.	jan/13:	2.866,67	2.200,00	2.150,00	1.639,09	1.261,11
	fev/13:	2.737,50	3.400,00	2.165,22	1.389,47	976,92
Variação	%	(4,51)	54,55	0,71	(15,23)	(22,53)
4 dorm.	jan/13:	4.833,33	3.033,33	-	2.333,33	1.500,00
	fev/13:	5.850,00	-	-	3.000,00	1.466,67
Variação	%	21,03	-	-	28,57	(2,22)

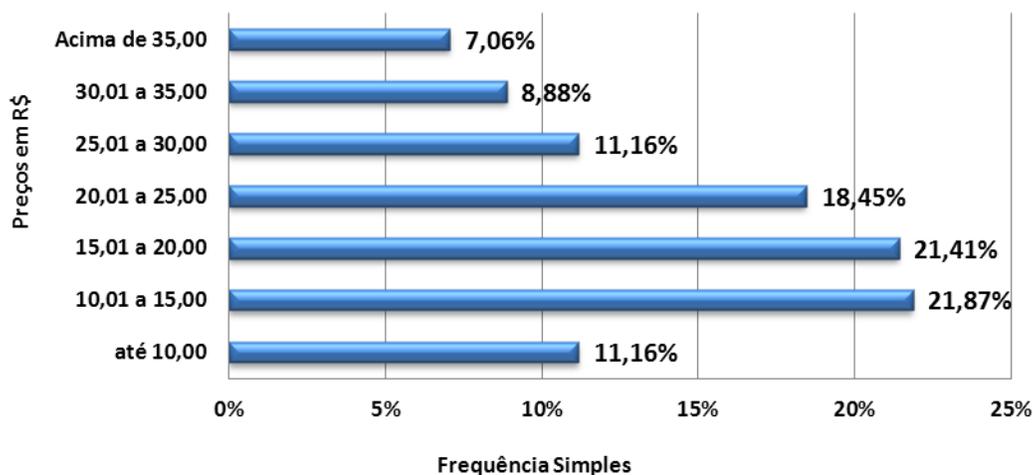
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/13:	-	-	766,67	737,50	-
	fev/13:	700,00	800,00	883,33	725,00	-
Variação	%	-	-	15,22	(1,69)	-
1 dorm.	jan/13:	1.516,67	1.356,25	956,25	954,55	600,00
	fev/13:	1.254,76	1.540,16	1.100,00	850,00	457,14
Variação	%	(17,27)	13,56	15,03	(10,95)	(23,81)
2 dorm.	jan/13:	2.743,75	2.200,00	1.435,71	1.086,67	967,78
	fev/13:	2.305,26	1.983,75	1.059,71	1.235,90	788,24
Variação	%	(15,98)	(9,83)	(26,19)	13,73	(18,55)
3 dorm.	jan/13:	3.014,29	2.666,67	2.125,00	1.916,67	1.083,33
	fev/13:	3.157,14	2.700,00	2.426,09	1.527,78	1.212,50
Variação	%	4,74	1,25	14,17	(20,29)	11,92
4 dorm.	jan/13:	4.725,00	3.400,00	3.233,33	2.333,33	-
	fev/13:	4.807,69	3.942,86	-	-	-
Variação	%	1,75	15,97	-	-	-



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	49	11,16%	11,16%
10,01 a 15,00	96	21,87%	33,03%
15,01 a 20,00	94	21,41%	54,44%
20,01 a 25,00	81	18,45%	72,89%
25,01 a 30,00	49	11,16%	84,05%
30,01 a 35,00	39	8,88%	92,94%
Acima de 35,00	31	7,06%	100,00%
Total	439	100,00%	-

GRÁFICO 11
Aluguel de imóveis por faixa de preços (m²) - Janeiro/2013



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Fevereiro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	49,32	94,63	132,89	150,00
Apartamento	33,14	42,71	58,16	112,04	180,00

Início



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/m ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	jan/13:	-	-	-	-	-
	fev/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	jan/13:	15,70	22,86	10,94	14,91	11,73
	fev/13:	17,50	17,27	14,58	12,96	13,69
Variação	%	11,48	(24,43)	33,26	(13,06)	16,70
2 dorm.	jan/13:	21,82	-	11,93	13,37	10,04
	fev/13:	22,08	-	23,05	13,90	11,61
Variação	%	1,22	-	93,27	3,96	15,66
3 dorm.	jan/13:	27,78	25,45	22,05	14,75	10,76
	fev/13:	20,18	26,76	12,63	16,65	11,01
Variação	%	(27,35)	5,13	(42,73)	12,87	2,30
4 dorm.	jan/13:	36,67	22,76	-	15,00	12,50
	fev/13:	-	-	-	12,00	12,00
Variação	%	-	-	-	(20,00)	(4,00)

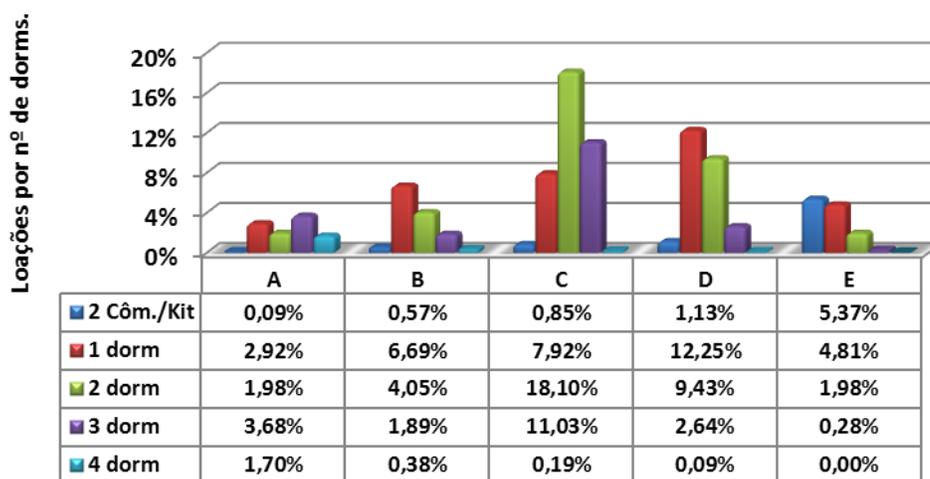
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/m ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	jan/13:	-	-	26,54	25,36	-
	fev/13:	19,44	26,67	42,05	19,81	-
Variação	%	-	-	58,43	(21,89)	-
1 dorm.	jan/13:	26,99	23,74	23,29	22,62	14,31
	fev/13:	32,31	34,25	28,69	22,78	8,00
Variação	%	19,73	44,26	23,20	0,72	-
2 dorm.	jan/13:	27,31	26,13	21,22	19,25	17,36
	fev/13:	30,94	32,71	18,00	19,30	14,23
Variação	%	13,30	25,19	(15,18)	0,25	(18,06)
3 dorm.	jan/13:	31,33	31,55	28,48	19,60	17,33
	fev/13:	31,07	26,14	44,44	22,34	17,54
Variação	%	(0,83)	(17,15)	56,02	14,00	-
4 dorm.	jan/13:	16,04	-	18,07	-	-
	fev/13:	21,37	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	6	9	12	57
%	0,09%	0,57%	0,85%	1,13%	5,37%
1 dorm	31	71	84	130	51
%	2,92%	6,69%	7,92%	12,25%	4,81%
2 dorm	21	43	192	100	21
%	1,98%	4,05%	18,10%	9,43%	1,98%
3 dorm	39	20	117	28	3
%	3,68%	1,89%	11,03%	2,64%	0,28%
4 dorm	18	4	2	1	0
%	1,70%	0,38%	0,19%	0,09%	0,00%
Total	110	144	404	271	132
%	10,37%	13,57%	38,08%	25,54%	12,44%

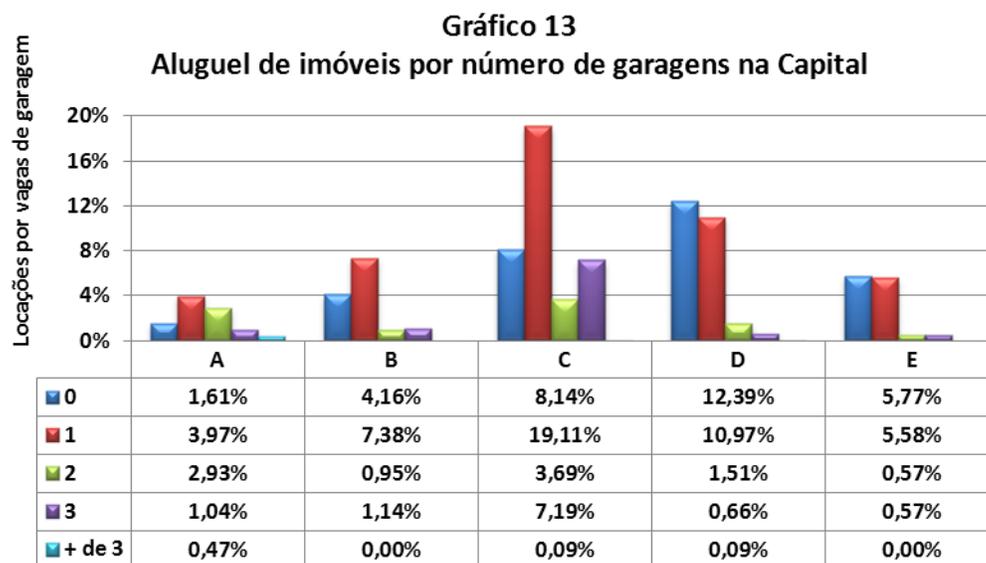
Gráfico 12
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	44	86	131	61
%	1,61%	4,16%	8,14%	12,39%	5,77%
1	42	78	202	116	59
%	3,97%	7,38%	19,11%	10,97%	5,58%
2	31	10	39	16	6
%	2,93%	0,95%	3,69%	1,51%	0,57%
3	11	12	76	7	6
%	1,04%	1,14%	7,19%	0,66%	0,57%
+ de 3	5	0	1	1	0
%	0,47%	0,00%	0,09%	0,09%	0,00%
Total	106	144	404	271	132
%	10,03%	13,62%	38,22%	25,64%	12,49%



EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS



Evolução do Valor Médio

Mês/Ano	Locação Var.%Mês	IPCA-IBGE	Venda
mar/12	(0,94)	0,21	13,94
abr/12	3,20	0,64	8,71
mai/12	(1,38)	0,36	(2,46)
jun/12	(2,91)	0,08	9,04
jul/12	5,11	0,43	(5,66)
ago/12	0,77	0,41	(11,33)
set/12	2,42	0,57	12,01
out/12	0,87	0,59	(14,55)
nov/12	0,03	0,60	(6,54)
dez/12	(3,47)	0,79	(1,96)
jan/13	(0,66)	0,86	4,38
fev/13	0,03	0,60	(1,79)
Acumulado	2,78	6,31	(0,93)

Locação: Valor do aluguel

Venda: Valor do m2

ACÕES DE DESPEJO

Comarcas	Jan/13						Fev/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	88	0	2.577	90	330	3.085	39	2	1.073	27	211	1.352
Santana	12	1	64	11	138	226	18	3	93	8	187	309
Santo Amaro	22	2	487	26	120	657	14	2	139	5	78	238
Jabaquara	9	1	159	6	98	273	3	0	89	1	43	136
Lapa	4	0	54	1	43	102	5	0	34	2	21	62
São Miguel	6	3	50	5	106	170	2	1	46	1	54	104
Penha	1	0	140	4	58	203	4	0	145	5	72	226
Itaquera	3	0	410	6	68	487	0	0	295	1	57	353
Tatuapé	11	0	191	4	92	298	10	0	142	2	69	223
Vila Prudente	8	0	79	4	76	167	3	0	37	1	42	83
Ipiranga	4	1	68	3	31	107	3	1	25	0	24	53
Pinheiros	6	2	129	5	36	178	3	1	110	0	23	137
Freguesia Ó	2	0	73	3	73	151	11	0	65	1	40	117
Parelheiros	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Butantã	0	0	58	4	30	92	2	0	83	0	20	105
Total	177	10	4.539	172	1.299	6.197	117	10	2.376	54	941	3.498
Varição							-33,90%	0,00%	-47,65%	-68,60%	-27,56%	-43,55%