



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

Venda de imóvel usado cai 14,33% com as férias, mas saldo do ano é positivo na Capital

As vendas de imóveis usados tiveram em julho na Capital a segunda queda consecutiva, de 14,33% na comparação com junho. Mesmo assim, o mercado de usados paulistano exibe saldo positivo de 25,27% nesses sete meses de 2013 graças, especialmente, aos bons resultados das vendas registrados em quatro meses seguidos, de fevereiro a maio.

As vendas realizadas pelas 428 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP em julho fizeram o índice de vendas recuar 14,33%, de 0,4309 em junho para 0,3692 em julho. Do total, foram vendidos 62,66% em apartamentos e 37,34% em casas. Os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos em julho caíram 2,06% em média em comparação com Junho.

“Era previsível, esse efeito sazonal no comportamento das vendas”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. “O esvaziamento da demanda provocado pelas férias de meio de ano tem sempre efeito direto no resultado de vendas”, acrescenta. Superada a sazonalidade, ele vê com otimismo o cenário dos próximos meses, “havendo mais elementos positivos do que negativos para sustentar as expectativas de bons resultados até Dezembro”.

“A taxa de desemprego deve continuar baixa, haverá novas possibilidades de ganho extra com trabalhos temporários, o caixa das famílias será engordado com a entrada dos bônus e participação em lucros e resultados e do 13º salário”, contabiliza Viana Neto. Além disso, e também por esses mesmos fatores, ele destaca que a poupança também deverá continuar crescendo, aumentando o expressivo estoque de R\$ 550 bilhões registrado em Julho.

“Mais dinheiro em caixa deve significar maiores possibilidades de ampliação dos financiamentos para um número maior de famílias”, prevê Viana Neto. Ele ancora sua previsão no crescimento dos saldos das cadernetas, que têm agora também o estímulo de rendimento maior devido à alta dos juros, e na competição que os bancos estão travando pelo tomador de empréstimo imobiliário.

“Os bancos têm todo interesse em conquistar e manter esse tipo de cliente porque ele tem taxa de fidelização superior a todos os outros uma vez que fica `amarrado` durante 20, 30 anos ao banco que lhe deu acesso à casa própria”, explica o presidente do CreciSP. “O tomador de empréstimo imobiliário é bom pagador”, ressalta, ao lembrar que a entidade que representa bancos e financeiras do setor (Abecip) apontou inadimplência inferior a 2% em Julho.

Bancos financiam 54,43%

Os bancos financiaram 54,43% das vendas feitas em julho pelas 428 imobiliárias consultadas pelo CRECISP. Foram vendidos à vista outros 44,3% e financiados pelos proprietários 1,27%. Não houve registro de venda por consórcio.

A maioria dos imóveis vendidos – 82,91% do total – tinha preço médio de R\$ 200 mil, segundo a pesquisa CRECISP. Os proprietários concederam descontos médios sobre os preços originais de venda que variaram de 3,84% na Zona C a 11% na Zona A.

Entre todos os tipos de imóveis pesquisados pelo CRECISP na Capital, o que mais encareceu em julho foram as casas de padrão médio com mais de 15 anos de construção situados em bairros da Zona E, como



Brasilândia, Cidade Dutra e Itaquera. O metro quadrado subiu 62,15%, passando de R\$ 1.950,00 em junho para R\$ 3.161,93 em julho.

O imóvel usado cujo preço mais baixou em Julho foram os apartamentos de padrão simples com até 7 anos de construção localizados na Zona E, onde estão agrupados bairros como Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim. A redução foi de 37,57%, de R\$ 4.056,60 para R\$ 2.532,58.

Locação tem 4ª queda seguida em julho em SP

O número de imóveis alugados pelas 428 imobiliárias consultadas pelo CRECISP em julho na Capital fez o índice de locação cair 1,09% na comparação com Junho (passou de 2,1780 para 2,1542). Foram alugados 52,28% em casas e 47,72% em apartamentos. No ano, porém, o volume acumulado de novas locações é positivo em 8,8%.

Em Julho, os valores dos aluguéis aumentaram 5,53% em média em relação a Junho. As imobiliárias alugaram mais imóveis com aluguel médio de até R\$ 1.200,00 – eles somaram 56,62% do total alugado. Entre as formas de fiança adotadas pelo mercado, 38,18% dos novos contratos usaram o fiador; 28,2% o depósito de três meses do aluguel; 27,98% o seguro de fiança; 4,45% a caução de imóveis; e 1,08% alugaram sem qualquer garantia.

Para alugar seus imóveis, os proprietários deram descontos sobre o valor original do aluguel que variaram de 6,67% na Zona E a 11,14% na Zona B, apurou a pesquisa CreciSP. O aluguel que mais aumentou em Julho na Capital foi o de apartamentos de 4 dormitórios situados em bairros da Zona B – o aluguel subiu 53,44%, de R\$ 3.150,00 em Junho para R\$ 4.833,33 em Julho.

O aluguel que ficou mais barato em Julho foi o de apartamentos de 3 dormitórios – baixou 33,6%. Esse tipo de imóvel era alugado em média por R\$ 2.015,88 em Junho, valor que foi reduzido para R\$ 1.338,46 em Julho, segundo apurou a pesquisa Creci.

As locações formalizadas em Julho distribuíram-se da seguinte forma entre as cinco zonas de valor: 32,96% na Zona D; 28,64% na Zona C; 14,32% na Zona E; 13,12% na Zona B; e 10,96% na Zona A.

Inadimplência estável

Entre as 428 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP, 3,5% dos contratos em vigor em julho estavam com o aluguel atrasado, o mesmo percentual do mês anterior. Foram devolvidos a essas imobiliárias 530 imóveis de inquilinos que desistiram da locação, o equivalente a 57,48% do total de novas locações. Esse percentual é 6,7% menor que os 61,61% registrados em junho.

Ações judiciais em alta

O número de ações judiciais propostas em Fóruns da Capital em julho teve ligeiro aumento, de 1,02% - de 4.415 em junho para 4.460 em julho, segundo levantamento feito pelo CRECISP. Houve aumento das ações renovatórias de aluguel (+ 28,99%, de 69 para 89) e das propostas por falta de pagamento (+ 4,87%, de 1.274 para 1.336).

As ações que tiveram queda de junho para julho foram as consignatórias de pagamento (- 7,14%, de 14 para 13), as ações ordinárias (- 2,56%, de 195 para 190) e as de rito sumário (- 1,08%, de 2.863 para 2.832).

=====



PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

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

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

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fale Conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECI-SP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira e Daniel Perrone

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar – Jardim Paulista

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



E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

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

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

RELATÓRIO DA CAPITAL – JULHO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

| CAPITAL | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|----------------|
| Formas de pagamento | A | B | C | D | E | Total | Proporção |
| À vista | 15 | 10 | 28 | 10 | 7 | 70 | 44,30% |
| CEF | 5 | 9 | 20 | 9 | 15 | 58 | 36,71% |
| Outros bancos | 4 | 5 | 12 | 6 | 1 | 28 | 17,72% |
| Direta/e com o proprietário | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1,27% |
| Consórcio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,00% |
| Total | 25 | 25 | 60 | 25 | 23 | 158 | 100,00% |

DESCONTOS

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES | | | | | |
|--|-------|---------|---------|---------|---------|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| junho-13 | 8,69 | 13,44 | 7,17 | 8,18 | 13,00 |
| julho-13 | 11,00 | 6,73 | 3,84 | 6,50 | 9,86 |
| Variação | 26,58 | (49,93) | (46,44) | (20,54) | (24,15) |



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| ZONAS | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 165 | 165 | 397 | 165 | 152 | 1.044 |
| CASAS | 99 | 99 | 237 | 99 | 91 | 625 |
| Total | 264 | 264 | 634 | 264 | 243 | 1.669 |
| % | 15,82% | 15,82% | 37,99% | 15,82% | 14,56% | 100,00% |

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

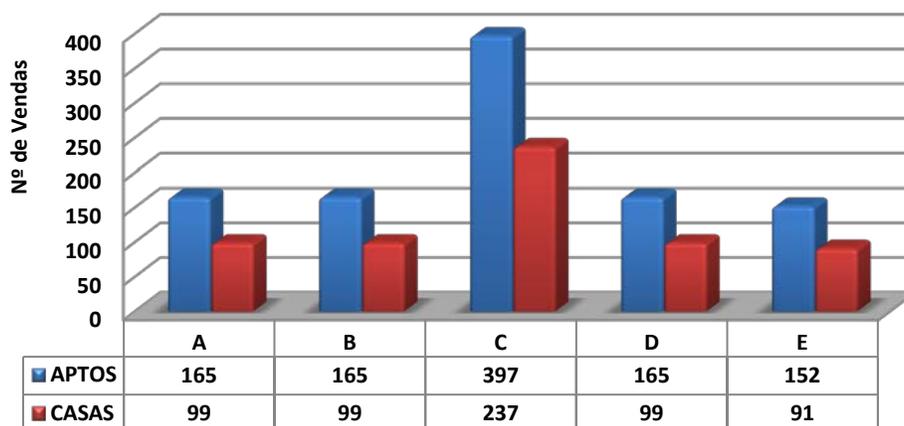
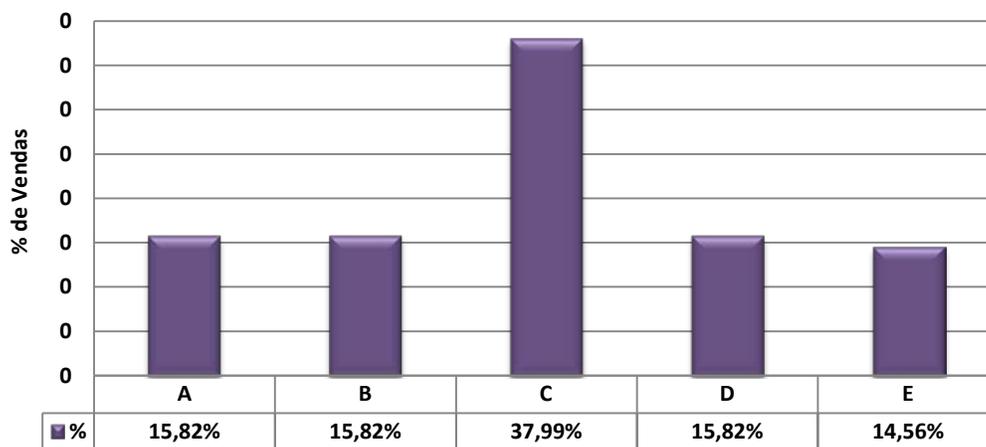


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

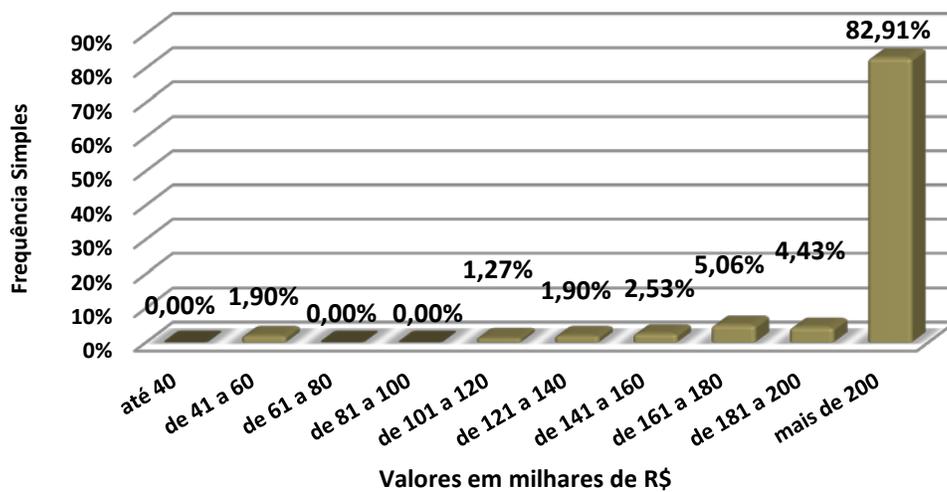




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

| Vendas por faixa | | | |
|----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em milhares de R\$ | Em quantidade | Frequência Simples | Frequência acumulada |
| até 40 | 0 | 0,00% | 0,00% |
| de 41 a 60 | 3 | 1,90% | 1,90% |
| de 61 a 80 | 0 | 0,00% | 1,90% |
| de 81 a 100 | 0 | 0,00% | 1,90% |
| de 101 a 120 | 2 | 1,27% | 3,16% |
| de 121 a 140 | 3 | 1,90% | 5,06% |
| de 141 a 160 | 4 | 2,53% | 7,59% |
| de 161 a 180 | 8 | 5,06% | 12,66% |
| de 181 a 200 | 7 | 4,43% | 17,09% |
| mais de 200 | 131 | 82,91% | 100,00% |
| Total | 158 | 100,00% | - |

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

| CASAS - VENDAS | | | | | | |
|----------------|---------|------------|--------------|------------|------------|------------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Quarto/Cozinha | jun/13: | | | | 180.000,00 | |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | jun/13: | - | 307.333,33 | 250.000,00 | - | 112.500,00 |
| | jul/13: | - | - | 289.375,00 | 160.000,00 | 152.400,00 |
| Variação | % | - | - | 15,75 | - | 35,47 |
| 2 dorm. | jun/13: | - | 385.454,55 | 312.500,00 | 264.090,91 | 205.500,00 |
| | jul/13: | 550.000,00 | 416.500,00 | 615.000,00 | 273.750,00 | 203.750,00 |
| Variação | % | - | 8,05 | 96,80 | 3,66 | (0,85) |
| 3 dorm. | jun/13: | 890.166,67 | 701.666,67 | 466.666,67 | 406.666,67 | 230.000,00 |
| | jul/13: | - | 609.000,00 | - | 408.500,00 | 240.000,00 |
| Variação | % | - | (13,21) | - | 0,45 | 4,35 |
| 4 dorm. | jun/13: | - | 1.000.000,00 | - | 460.000,00 | - |
| | jul/13: | 825.000,00 | 790.000,00 | - | - | - |
| Variação | % | - | (21,00) | - | - | - |

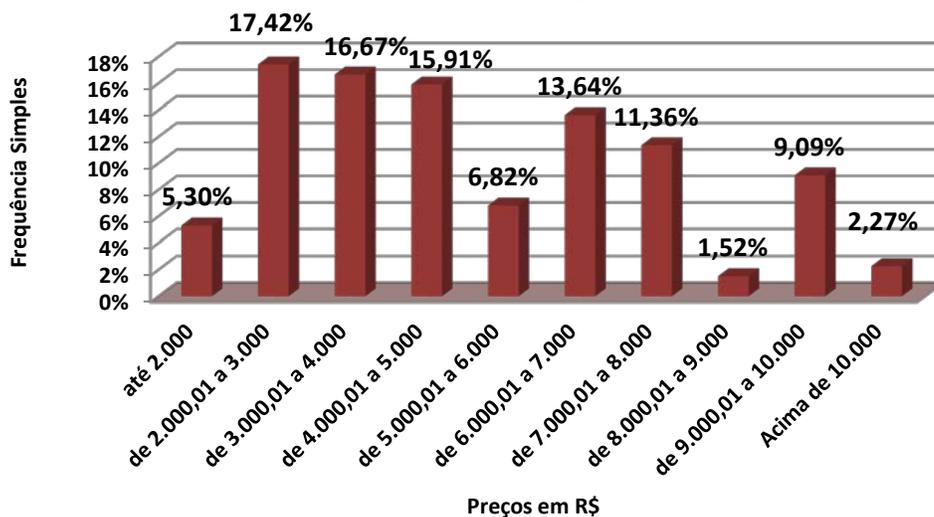
| APARTAMENTOS - VENDAS | | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | jun/13: | 300.000,00 | 212.500,00 | - | - | - |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | jun/13: | 410.720,00 | 311.666,67 | 270.000,00 | 200.000,00 | 190.000,00 |
| | jul/13: | 358.333,33 | 312.500,00 | 249.000,00 | 212.500,00 | 112.500,00 |
| Variação | % | (12,75) | 0,27 | (7,78) | 6,25 | (40,79) |
| 2 dorm. | jun/13: | 605.000,00 | 561.200,00 | 301.916,67 | 226.444,44 | 209.500,00 |
| | jul/13: | 713.333,33 | 603.333,33 | 360.000,00 | 300.833,33 | 170.714,29 |
| Variação | % | 17,91 | 7,51 | 19,24 | 32,85 | (18,51) |
| 3 dorm. | jun/13: | 1.376.666,67 | 749.500,00 | 480.000,00 | - | 282.500,00 |
| | jul/13: | 1.025.000,00 | 700.000,00 | 452.000,00 | 430.000,00 | - |
| Variação | % | (25,54) | (6,60) | (5,83) | - | - |
| 4 dorm. | jun/13: | 1.500.000,00 | 1.065.000,00 | - | - | - |
| | jul/13: | 1.590.000,00 | 750.000,00 | - | - | - |
| Variação | % | 6,00 | (29,58) | - | - | - |



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

| Vendas por faixa de M ² | | | |
|------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em milhares de R\$ | Em quantidade | Frequência simples | Frequência acumulada |
| até 2.000 | 7 | 5,30% | 5,30% |
| de 2.000,01 a 3.000 | 23 | 17,42% | 22,73% |
| de 3.000,01 a 4.000 | 22 | 16,67% | 39,39% |
| de 4.000,01 a 5.000 | 21 | 15,91% | 55,30% |
| de 5.000,01 a 6.000 | 9 | 6,82% | 62,12% |
| de 6.000,01 a 7.000 | 18 | 13,64% | 75,76% |
| de 7.000,01 a 8.000 | 15 | 11,36% | 87,12% |
| de 8.000,01 a 9.000 | 2 | 1,52% | 88,64% |
| de 9.000,01 a 10.000 | 12 | 9,09% | 97,73% |
| Acima de 10.000 | 3 | 2,27% | 100,00% |
| Total | 132 | 100,00% | - |

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



MÉDIA DO M² APURADO

| M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Julho/2013 | | | | | |
|---|--------|-------|-------|--------|--------|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | - | 59,20 | 87,27 | 140,91 | 277,40 |
| Apartamento | - | 47,19 | 65,91 | 86,85 | 198,50 |



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 | jun/13: | - | - | - | - | - |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | - | 6.166,67 | - | 4.881,22 | - |
| | jul/13: | 6.683,33 | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| mais de 15 anos | jun/13: | - | - | - | - | - |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| Padrão Médio | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | jun/13: | 7.310,30 | 6.730,77 | 4.277,78 | 3.777,30 | 3.148,15 |
| | jul/13: | - | - | 4.177,08 | 3.533,33 | - |
| | Variação | % | - | - | (2,35) | (6,46) |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | 7.450,19 | 5.694,45 | - | 2.927,03 | 2.160,00 |
| | jul/13: | 6.785,00 | 5.000,00 | 2.300,00 | 2.364,66 | - |
| | Variação | % | (8,93) | (12,20) | - | (19,21) |
| mais de 15 anos | jun/13: | 6.625,00 | 5.187,53 | 4.325,40 | 3.153,85 | 1.950,00 |
| | jul/13: | - | 4.126,89 | 3.657,82 | 3.238,10 | 2.062,50 |
| | Variação | % | - | (20,45) | (15,43) | 2,67 |
| Padrão Simples | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | jun/13: | - | 5.615,38 | 3.461,54 | - | - |
| | jul/13: | - | - | - | 3.585,00 | 1.041,67 |
| | Variação | % | - | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | - | - | - | 2.897,14 | - |
| | jul/13: | - | - | - | 2.625,00 | - |
| | Variação | % | - | - | - | (9,39) |
| mais de 15 anos | jun/13: | - | 5.087,16 | 2.385,71 | - | 1.493,11 |
| | jul/13: | - | 5.661,75 | 2.500,00 | - | 1.637,50 |
| | Variação | % | - | 11,29 | 4,79 | - |



| APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²) | | | | | | |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Padrão Luxo | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | jun/13: | 9.144,74 | 8.700,00 | 6.564,89 | - | - |
| | jul/13: | 7.402,90 | 6.831,76 | - | - | - |
| Variação | % | (19,05) | (21,47) | - | - | - |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | 8.659,09 | 7.166,67 | - | - | - |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| mais de 15 anos | jun/13: | - | 6.878,13 | - | - | 2.739,13 |
| | jul/13: | 10.256,41 | 4.746,84 | - | - | - |
| Variação | % | - | (30,99) | - | - | - |
| Padrão Médio | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | jun/13: | 8.494,81 | 7.789,58 | 4.557,04 | - | 4.571,43 |
| | jul/13: | 8.036,59 | - | 5.930,76 | 4.300,00 | 3.854,17 |
| Variação | % | (5,39) | - | 30,15 | - | (15,69) |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | 7.245,37 | - | 5.354,61 | 3.402,78 | 3.906,25 |
| | jul/13: | 8.650,79 | - | 5.070,20 | 3.312,44 | 2.800,00 |
| Variação | % | 19,40 | - | (5,31) | - | (28,32) |
| mais de 15 anos | jun/13: | 7.883,33 | 7.241,24 | 5.369,05 | - | 3.243,82 |
| | jul/13: | 7.490,54 | 5.636,14 | 5.289,95 | 4.902,59 | 3.073,43 |
| Variação | % | (4,98) | (22,17) | (1,47) | - | (5,25) |
| Padrão Simples | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| até 7 anos | jun/13: | - | 6.089,14 | 5.125,00 | 4.666,67 | 4.056,60 |
| | jul/13: | - | - | 6.971,43 | 4.201,67 | 2.532,58 |
| Variação | % | - | - | 36,03 | (9,96) | (37,57) |
| de 8 a 15 anos | jun/13: | - | 5.927,21 | 4.617,32 | 4.312,79 | - |
| | jul/13: | - | 4.727,27 | 5.687,50 | 2.757,14 | - |
| Variação | % | - | (20,24) | 23,18 | (36,07) | - |
| mais de 15 anos | jun/13: | 5.214,29 | - | 4.260,00 | 3.292,72 | 2.648,11 |
| | jul/13: | 3.793,10 | - | 5.450,81 | 4.299,45 | - |
| Variação | % | (27,26) | - | 27,95 | 30,57 | - |

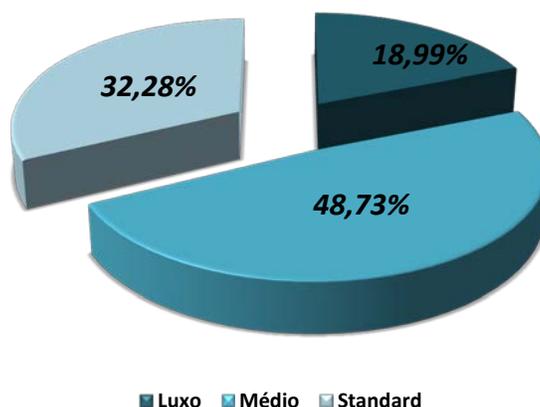


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

| Padrão | Luxo | Médio | Standard |
|--------|------|-------|----------|
| Qtdes. | 30 | 77 | 51 |

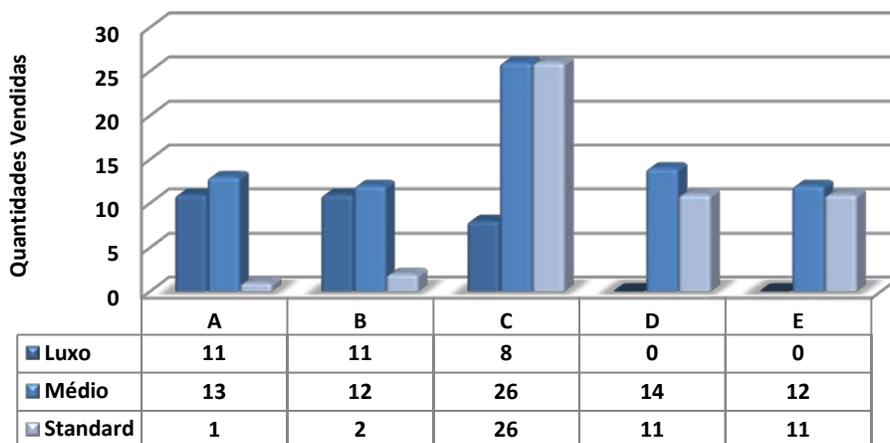
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

| Padrão\Zonas | A | B | C | D | E |
|--------------|----|----|----|----|----|
| Luxo | 11 | 11 | 8 | 0 | 0 |
| Médio | 13 | 12 | 26 | 14 | 12 |
| Standard | 1 | 2 | 26 | 11 | 11 |

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

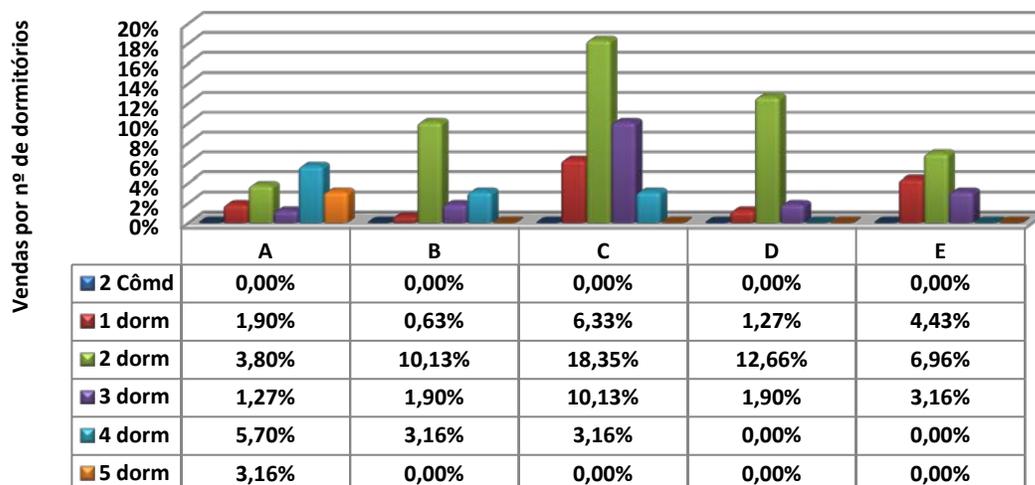




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

| Vendas por nº de dormitórios | | | | | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 2 Cômd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 1 dorm | 3 | 1 | 10 | 2 | 7 |
| % | 1,90% | 0,63% | 6,33% | 1,27% | 4,43% |
| 2 dorm | 6 | 16 | 29 | 20 | 11 |
| % | 3,80% | 10,13% | 18,35% | 12,66% | 6,96% |
| 3 dorm | 2 | 3 | 16 | 3 | 5 |
| % | 1,27% | 1,90% | 10,13% | 1,90% | 3,16% |
| 4 dorm | 9 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| % | 5,70% | 3,16% | 3,16% | 0,00% | 0,00% |
| 5 dorm | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| % | 3,16% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Total | 25 | 25 | 60 | 25 | 23 |
| % | 15,82% | 15,82% | 37,97% | 15,82% | 14,56% |

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

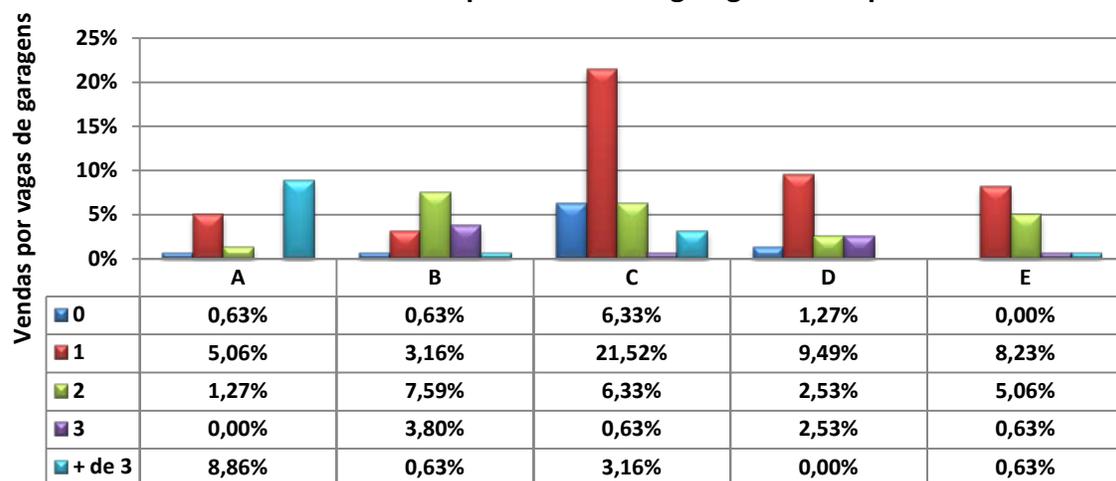




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

| Vendas por vagas de Garagem | | | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Tipo | A | B | C | D | E |
| 0 | 1 | 1 | 10 | 2 | 0 |
| % | 0,63% | 0,63% | 6,33% | 1,27% | 0,00% |
| 1 | 8 | 5 | 34 | 15 | 13 |
| % | 5,06% | 3,16% | 21,52% | 9,49% | 8,23% |
| 2 | 2 | 12 | 10 | 4 | 8 |
| % | 1,27% | 7,59% | 6,33% | 2,53% | 5,06% |
| 3 | 0 | 6 | 1 | 4 | 1 |
| % | 0,00% | 3,80% | 0,63% | 2,53% | 0,63% |
| + de 3 | 14 | 1 | 5 | 0 | 1 |
| % | 8,86% | 0,63% | 3,16% | 0,00% | 0,63% |
| Total | 25 | 25 | 60 | 25 | 23 |
| % | 15,82% | 15,82% | 37,97% | 15,82% | 14,56% |

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 | 59 | 45 | 116 | 108 | 24 | 352 | 38,18% |
| Seguro Fiança | 37 | 54 | 83 | 72 | 12 | 258 | 27,98% |
| Depósito | 3 | 15 | 53 | 107 | 82 | 260 | 28,20% |
| Sem Garantia | 0 | 2 | 2 | 5 | 1 | 10 | 1,08% |
| Caução de Imóveis | 2 | 4 | 10 | 12 | 13 | 41 | 4,45% |
| Cessão Fiduciária | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0,11% |
| Total | 101 | 121 | 264 | 304 | 132 | 922 | 100,00% |

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

| DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES | | | | | |
|--|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Mês \ Zonas | A | B | C | D | E |
| junho-13 | 9,65 | 7,15 | 9,25 | 10,22 | 8,17 |
| julho-13 | 8,36 | 11,14 | 10,50 | 10,06 | 6,67 |
| Varição | (13,37) | 55,80 | 13,51 | (1,57) | (18,36) |

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

| | | |
|-----------------------------|------------|----------------|
| Motivos financeiros | 179 | 33,77 |
| Outros motivos | 351 | 57,48 |
| Total | 530 | 100,00% |
| Comparação dev./loc. | % | 57,48% |

Não houve variação no índice de inadimplência deste mês referente ao mês de junho, que foi de 3,50%.

| Inadimplência | |
|----------------|-------------|
| Pesquisas | Capital |
| junho-13 | 3,50 |
| julho-13 | 3,50 |
| Varição | 0,00 |



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

| PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | A | B | C | D | E | Total |
| APTOS | 509 | 610 | 1.331 | 1.532 | 665 | 4.647 |
| CASAS | 558 | 668 | 1.458 | 1.678 | 729 | 5.091 |
| Total | 1.067 | 1.278 | 2.789 | 3.210 | 1.394 | 9.738 |
| % | 10,96 | 13,12 | 28,64 | 32,96 | 14,32 | 100,00 |

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

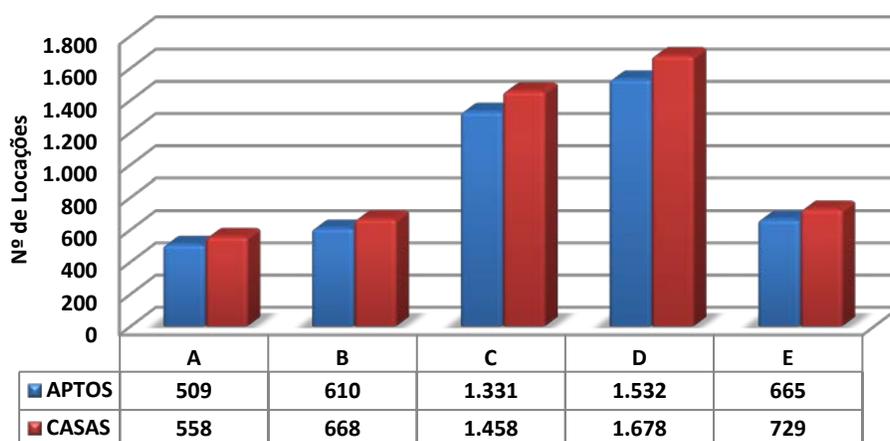
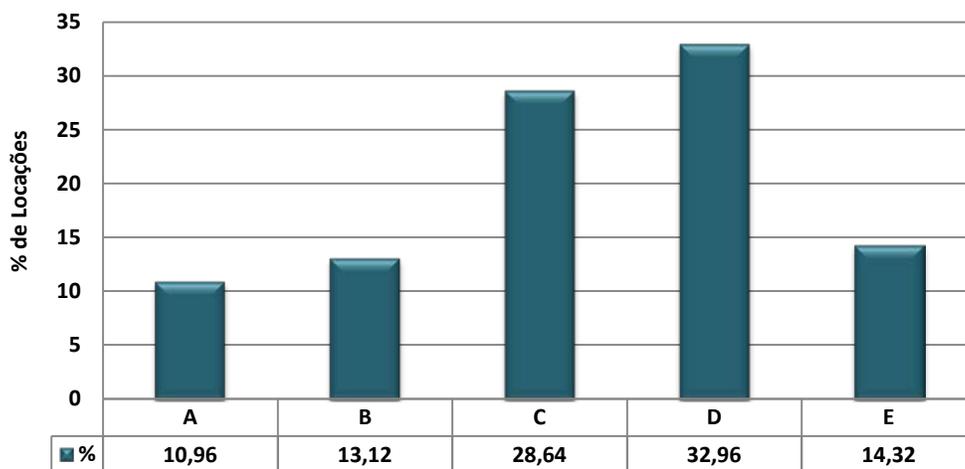


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

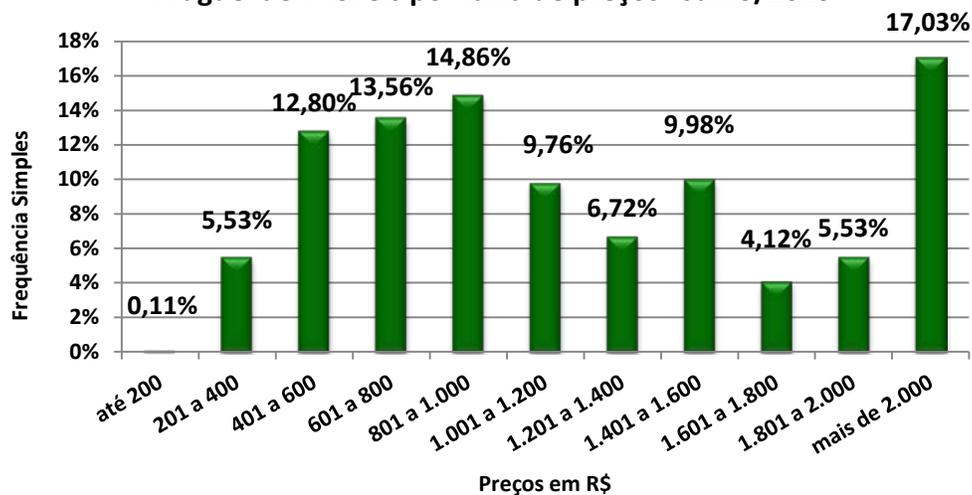




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

| Locações por faixa de preço | | | |
|-----------------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| Valores em R\$ | Em Quantidade | Frequência Simples | Frequência Acumulada |
| até 200 | 1 | 0,11% | 0,11% |
| 201 a 400 | 51 | 5,53% | 5,64% |
| 401 a 600 | 118 | 12,80% | 18,44% |
| 601 a 800 | 125 | 13,56% | 32,00% |
| 801 a 1.000 | 137 | 14,86% | 46,85% |
| 1.001 a 1.200 | 90 | 9,76% | 56,62% |
| 1.201 a 1.400 | 62 | 6,72% | 63,34% |
| 1.401 a 1.600 | 92 | 9,98% | 73,32% |
| 1.601 a 1.800 | 38 | 4,12% | 77,44% |
| 1.801 a 2.000 | 51 | 5,53% | 82,97% |
| mais de 2.000 | 157 | 17,03% | 100,00% |
| Total | 922 | 100,00% | - |

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

| CASAS - ALUGUEL | | | | | | |
|-----------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| 2 Côm. | jun/13: | - | - | 600,00 | 575,00 | 450,00 |
| | jul/13: | - | - | 600,00 | - | - |
| Variação | % | - | - | 0,00 | - | - |
| 1 dorm. | jun/13: | 1.250,00 | 906,25 | 655,38 | 569,45 | 514,55 |
| | jul/13: | 1.300,00 | 1.325,00 | 717,78 | 606,15 | 449,47 |
| Variação | % | 4,00 | 46,21 | 9,52 | 6,44 | (12,65) |
| 2 dorm. | jun/13: | 2.200,00 | 1.428,57 | 1.392,55 | 1.064,60 | 902,63 |
| | jul/13: | 2.700,00 | 1.923,53 | 1.247,03 | 1.060,00 | 928,57 |
| Variação | % | 22,73 | 34,65 | (10,45) | (0,43) | 2,87 |
| 3 dorm. | jun/13: | 3.333,33 | 3.200,00 | 2.196,15 | 1.609,09 | 1.140,00 |
| | jul/13: | 5.000,00 | 2.322,22 | 2.216,67 | 1.884,15 | 1.133,33 |
| Variação | % | 50,00 | (27,43) | 0,93 | 17,09 | (0,59) |
| 4 dorm. | jun/13: | - | 4.750,00 | 2.515,67 | 1.725,00 | 1.300,00 |
| | jul/13: | 7.000,00 | 4.500,00 | 3.750,00 | - | - |
| Variação | % | - | (5,26) | 49,07 | - | - |

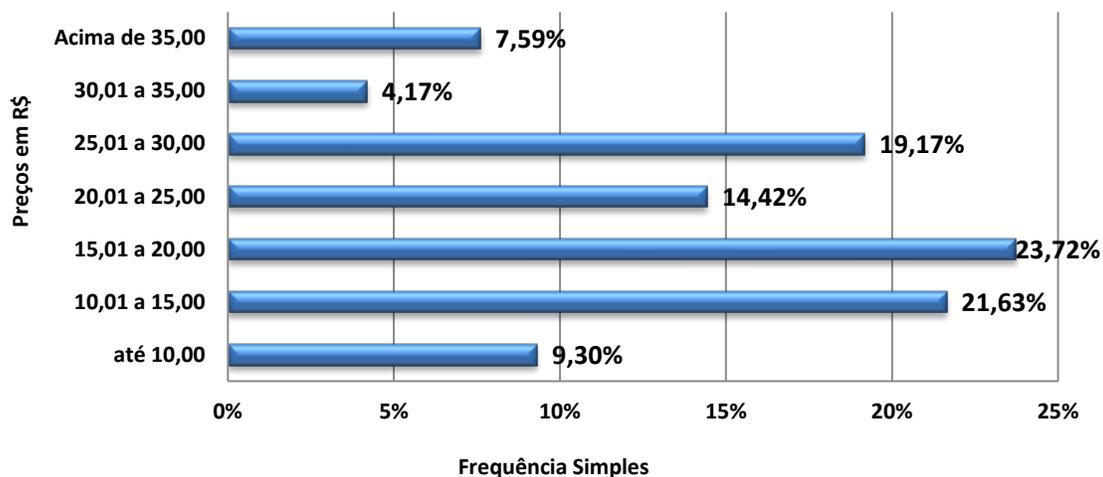
| APARTAMENTOS - ALUGUEL | | | | | | |
|------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Valores R\$ | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | jun/13: | 1.000,00 | - | - | 600,00 | - |
| | jul/13: | - | 1.000,00 | 616,67 | 787,50 | - |
| Variação | % | - | - | - | 31,25 | - |
| 1 dorm. | jun/13: | 1.540,00 | 1.218,25 | 1.097,00 | 759,38 | 500,00 |
| | jul/13: | 1.577,27 | 1.347,83 | 1.071,52 | 908,16 | 650,00 |
| Variação | % | 2,42 | 10,64 | (2,32) | 19,59 | 30,00 |
| 2 dorm. | jun/13: | 2.210,53 | 2.027,03 | 1.347,79 | 1.287,17 | 831,25 |
| | jul/13: | 2.194,44 | 1.854,67 | 1.203,70 | 1.196,97 | 872,14 |
| Variação | % | (0,73) | (8,50) | (10,69) | (7,01) | 4,92 |
| 3 dorm. | jun/13: | 4.605,28 | 2.980,00 | 2.156,85 | 2.015,88 | 1.100,00 |
| | jul/13: | 3.843,75 | 2.828,57 | 2.064,10 | 1.338,46 | 1.250,00 |
| Variação | % | (16,54) | (5,08) | (4,30) | (33,60) | 13,64 |
| 4 dorm. | jun/13: | 6.733,33 | 3.150,00 | 2.800,00 | - | - |
| | jul/13: | 6.905,00 | 4.833,33 | 2.900,00 | - | 2.500,00 |
| Variação | % | 2,55 | 53,44 | 3,57 | - | - |



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 | 49 | 9,30% | 9,30% |
| 10,01 a 15,00 | 114 | 21,63% | 30,93% |
| 15,01 a 20,00 | 125 | 23,72% | 54,65% |
| 20,01 a 25,00 | 76 | 14,42% | 69,07% |
| 25,01 a 30,00 | 101 | 19,17% | 88,24% |
| 30,01 a 35,00 | 22 | 4,17% | 92,41% |
| Acima de 35,00 | 40 | 7,59% | 100,00% |
| Total | 527 | 100,00% | - |

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

| M² Médio dos Imóveis Locados em Julho/2013 | | | | | |
|--|--------|-------|-------|--------|--------|
| Imóvel \ Dorm. | QC/Kit | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Casa | - | 45,69 | 88,81 | 137,04 | 200,00 |
| Apartamento | 31,71 | 43,97 | 64,55 | 108,34 | 187,50 |



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. | jun/13: | - | - | - | - | 27,50 |
| | jul/13: | - | - | - | - | - |
| Variação | % | - | - | - | - | - |
| 1 dorm. | jun/13: | 27,88 | 21,67 | 16,27 | 15,54 | 12,01 |
| | jul/13: | - | 22,03 | 15,69 | 13,44 | 11,83 |
| Variação | % | - | 1,66 | (3,56) | (13,51) | (1,50) |
| 2 dorm. | jun/13: | 23,33 | 25,37 | 17,23 | 15,79 | 12,36 |
| | jul/13: | - | 27,50 | 13,88 | 12,78 | 12,06 |
| Variação | % | - | 8,40 | (19,44) | (19,06) | (2,43) |
| 3 dorm. | jun/13: | 22,87 | 25,17 | 18,75 | 17,15 | 12,36 |
| | jul/13: | - | 22,65 | 17,10 | 17,27 | 10,37 |
| Variação | % | - | (10,01) | (8,80) | 0,70 | (16,10) |
| 4 dorm. | jun/13: | 30,00 | - | 17,50 | - | - |
| | jul/13: | 25,00 | 23,85 | 10,00 | - | - |
| Variação | % | (16,67) | - | (42,86) | - | - |

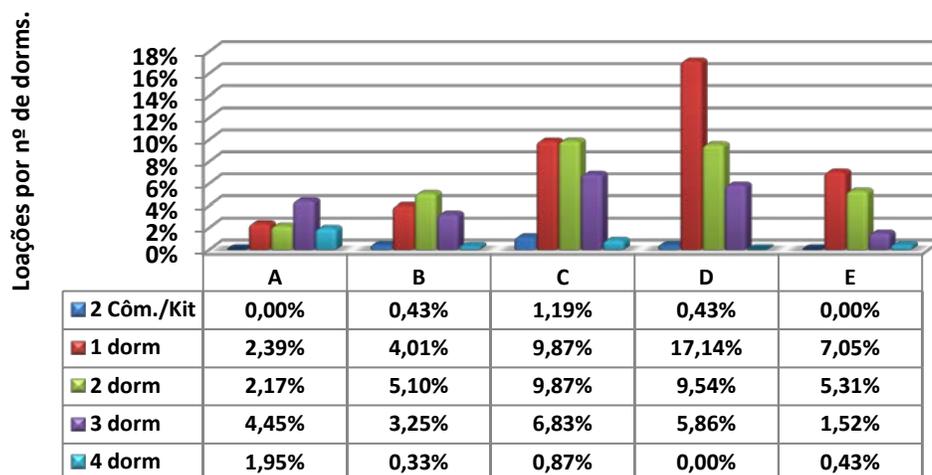
| APARTAMENTOS - LOCAÇÃO | | | | | | |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Valores R\$/M ² | Mês | Zona A | Zona B | Zona C | Zona D | Zona E |
| Kit | jun/13: | - | - | - | 13,33 | - |
| | jul/13: | - | 33,33 | 20,00 | 21,67 | - |
| Variação | % | - | - | - | 62,57 | - |
| 1 dorm. | jun/13: | 39,34 | 31,18 | 25,94 | 23,12 | 12,50 |
| | jul/13: | 35,40 | 24,04 | 25,02 | 25,53 | 17,80 |
| Variação | % | (10,02) | (22,90) | (3,55) | 10,42 | 42,40 |
| 2 dorm. | jun/13: | 30,02 | 36,67 | 23,57 | 21,67 | 18,05 |
| | jul/13: | 33,97 | 27,27 | 19,73 | 20,53 | 17,74 |
| Variação | % | 13,16 | (25,63) | (16,29) | (5,26) | (1,72) |
| 3 dorm. | jun/13: | 44,94 | 28,92 | 25,11 | 20,15 | - |
| | jul/13: | 31,17 | 29,60 | 24,51 | 14,79 | 14,54 |
| Variação | % | (30,64) | 2,35 | (2,39) | (26,60) | - |
| 4 dorm. | jun/13: | 68,55 | 19,72 | - | - | - |
| | jul/13: | 41,30 | - | - | - | - |
| Variação | % | (39,75) | - | - | - | - |



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

| Loações por nº de dormitórios | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 2 Côm./Kit | 0 | 4 | 11 | 4 | 0 |
| % | 0,00% | 0,43% | 1,19% | 0,43% | 0,00% |
| 1 dorm | 22 | 37 | 91 | 158 | 65 |
| % | 2,39% | 4,01% | 9,87% | 17,14% | 7,05% |
| 2 dorm | 20 | 47 | 91 | 88 | 49 |
| % | 2,17% | 5,10% | 9,87% | 9,54% | 5,31% |
| 3 dorm | 41 | 30 | 63 | 54 | 14 |
| % | 4,45% | 3,25% | 6,83% | 5,86% | 1,52% |
| 4 dorm | 18 | 3 | 8 | 0 | 4 |
| % | 1,95% | 0,33% | 0,87% | 0,00% | 0,43% |
| Total | 101 | 121 | 264 | 304 | 132 |
| % | 10,95% | 13,12% | 28,63% | 32,97% | 14,32% |

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



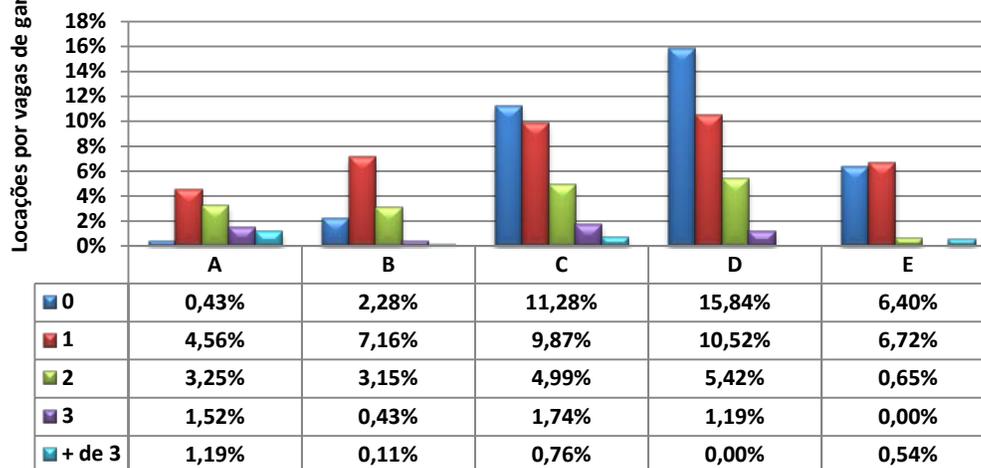


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

| Locações por vagas de garagens | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E |
| 0 | 4 | 21 | 104 | 146 | 59 |
| % | 0,43% | 2,28% | 11,28% | 15,84% | 6,40% |
| 1 | 42 | 66 | 91 | 97 | 62 |
| % | 4,56% | 7,16% | 9,87% | 10,52% | 6,72% |
| 2 | 30 | 29 | 46 | 50 | 6 |
| % | 3,25% | 3,15% | 4,99% | 5,42% | 0,65% |
| 3 | 14 | 4 | 16 | 11 | 0 |
| % | 1,52% | 0,43% | 1,74% | 1,19% | 0,00% |
| + de 3 | 11 | 1 | 7 | 0 | 5 |
| % | 1,19% | 0,11% | 0,76% | 0,00% | 0,54% |
| Total | 101 | 121 | 264 | 304 | 132 |
| % | 10,95% | 13,12% | 28,63% | 32,97% | 14,32% |

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 |
| agosto-12 | 0,77 | 0,41 | (11,33) |
| setembro-12 | 2,42 | 0,57 | 12,01 |
| outubro-12 | 0,87 | 0,59 | (14,55) |
| novembro-12 | 0,03 | 0,60 | (6,54) |
| dezembro-12 | (3,47) | 0,79 | (1,96) |
| janeiro-13 | (0,66) | 0,86 | 4,38 |
| fevereiro-13 | 0,03 | 0,60 | (2,89) |
| março-13 | 3,79 | 0,47 | 4,98 |
| abril-13 | (1,73) | 0,55 | 7,44 |
| maio-13 | (1,87) | 0,37 | (1,41) |
| junho-13 | 1,01 | 0,26 | 7,32 |
| julho-13 | 5,53 | 0,03 | (7,44) |
| Acumulado | 6,57 | 6,27 | (12,93) |

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 |

| 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 |



AÇÕES DE DESPEJO

| Comarcas | jun/13 | | | | | | jul/13 | | | | | |
|---------------|------------|-----------|----------------|-----------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | ordinário | consig. | sumário | renov. | falta pgto | Total | ordinário | consig. | sumário | renov. | falta pgto | Total |
| Central | 66 | 3 | 1.240 | 35 | 319 | 1.663 | 77 | 5 | 1.105 | 44 | 318 | 1.549 |
| Santana | 21 | 7 | 115 | 7 | 186 | 336 | 26 | 3 | 171 | 9 | 200 | 409 |
| Santo Amaro | 25 | 1 | 297 | 9 | 122 | 454 | 20 | 0 | 273 | 8 | 135 | 436 |
| Jabaquara | 16 | 0 | 111 | 2 | 91 | 220 | 12 | 0 | 133 | 6 | 89 | 240 |
| Lapa | 6 | 0 | 49 | 3 | 37 | 95 | 4 | 1 | 46 | 2 | 31 | 84 |
| São Miguel | 9 | 0 | 50 | 1 | 83 | 143 | 7 | 1 | 51 | 1 | 99 | 159 |
| Penha | 10 | 1 | 139 | 1 | 64 | 215 | 6 | 0 | 153 | 1 | 66 | 226 |
| Itaquera | 3 | 0 | 290 | 2 | 54 | 349 | 6 | 0 | 295 | 2 | 45 | 348 |
| Tatuapé | 10 | 0 | 181 | 4 | 93 | 288 | 8 | 1 | 222 | 5 | 106 | 342 |
| Vila Prudente | 10 | 0 | 56 | 1 | 53 | 120 | 3 | 0 | 57 | 2 | 81 | 143 |
| Ipiranga | 3 | 0 | 46 | 1 | 23 | 73 | 8 | 0 | 49 | 1 | 20 | 78 |
| Pinheiros | 6 | 1 | 141 | 2 | 37 | 187 | 1 | 0 | 135 | 5 | 34 | 175 |
| Freguesia Ó | 7 | 1 | 92 | 0 | 87 | 187 | 11 | 2 | 81 | 2 | 86 | 182 |
| Parelheiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Butantã | 3 | 0 | 56 | 1 | 23 | 83 | 1 | 0 | 61 | 1 | 24 | 87 |
| Total | 195 | 14 | 2.863 | 69 | 1.274 | 4.415 | 190 | 13 | 2.832 | 89 | 1.336 | 4.460 |
| | | | <i>Varição</i> | | | | (2,56) | (7,14) | (1,08) | 28,99 | 4,87 | 1,02 |