



São Paulo, 15 de agosto de 2013

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

Venda de imóvel usado cai 12,8% depois de 4 meses de alta em SP

As vendas de imóveis usados caíram 12,8% em junho em relação a maio na cidade de São Paulo, interrompendo um ciclo de quatro meses seguidos de alta. Houve queda também no mercado de locação de imóveis residenciais, de 1,75%, a terceira seguida, segundo pesquisa feita com 427 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

"É natural que haja um refluxo nas vendas quando os preços aumentam, num movimento de ajuste e acomodação do mercado que pode sancionar ou não a redução dos valores nos próximos meses", afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. A pesquisa CRECISP apurou que os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos em junho aumentaram 7,32% em média na comparação com maio, mês em que os valores haviam baixado 1,41% e as vendas, crescido 7,96%.

Do total vendido pelas 427 imobiliárias que o CRECISP consultou 61,41% eram apartamentos e 38,59% casas. O índice de vendas mensal recuou de 0,4942 em maio para 0,4309 em junho. Foram financiadas 59,79% das unidades vendidas, e 38,04% trocaram de dono com pagamento do valor à vista. Os consórcios imobiliários tiveram participação marginal nas vendas, com 0,54%, enquanto as vendas com pagamento parcelado pelos proprietários somaram 1,63% do total.

Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores inicialmente pedidos variaram de 7,17% nos bairros da Zona C a 13,44% na Zona B. Em junho houve ampliação da margem apenas na Zona C (+ 82,44%, de 3,93% para 7,17%), na Zona D (+ 3,28%, de 7,92% para 8,18%) e na Zona A (+ 1,28%, de 8,58% para 8,69%). O desconto médio diminuiu 7,31% na Zona B (de 14,5% para 13,44%) e 25,71% na Zona E (de 17,5% para 13%).

Financiamento especial

Os imóveis mais vendidos na Capital em junho foram os de valor médio superior a R\$ 200 mil, com 88,04% do total de negócios fechados nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. Na distribuição das vendas por faixas de preços médios do m², a faixa de R\$ 6.000,00 a R\$ 7.000,00 foi a que teve maior participação sobre o total, de 16,77%. Os imóveis mais baratos, na faixa de preço médio de até R\$ 160 mil, tiveram participação apenas residual nas vendas de junho, com 5,43% do total vendidos.

"É por isso que o programa Minha Casa, Minha Vida precisa incluir também os imóveis usados", afirma Viana Neto. O presidente do CRECISP defende a inclusão no programa desse tipo de imóvel usado porque o financiamento tem juros subsidiados e condições facilitadas, "o que vai ajudar muitas famílias a terem acesso imediato à casa própria".

"A inclusão de imóveis nessa faixa popular de preço vai permitir também que os proprietários desses imóveis, geralmente sobradinhos e casas de baixo acabamento em bairros da periferia, possam ter a oportunidade de mudar para imóveis maiores e mais bem acabados", defende Viana Neto. Ele diz que a inclusão vai trazer ao mercado imobiliário um círculo virtuoso que já existe em outro setor da Economia: "É como no mercado de carros, em que a roda dos negócios se movimenta de baixo para cima, do mais barato para o mais caro, do velho para o novo, num movimento em que todos ganham", resume o presidente do CRECISP.

A pesquisa apurou que o imóvel que ficou mais caro em Junho na Capital foram as casas de padrão médio com tempo de construção entre 8 e 15 anos situadas em bairros da Zona E, como Brasilândia, Grajaú e São Mateus. O aumento foi de 91,08%, com o preço médio do metro quadrado subindo de R\$ 1.130,43 em maio



para R\$ 2.160,00 em junho. O imóvel que teve maior queda de preço foram as casas de padrão simples com mais de 15 anos de construção localizadas na Zona C, que agrupa bairros como Tucuruvi, Aeroporto e Ipiranga. O metro quadrado baixou 50,81% - de R\$ 4.850,00 para R\$ 2.385,71.

Locação tem queda de 1,75%

O mercado de locação residencial teve em junho o terceiro resultado negativo seguido, com queda de 1,75% em relação a maio. O índice de locação recuou de 2,2168 em maio para 2,1780 em junho. Os valores dos aluguéis aumentaram 1,01% em média no período.

Os imóveis na faixa de aluguel mensal até R\$ 1.200,00 representaram 58,49% do total de novas locações contratadas em junho. O fiador foi a forma de garantia adotada em 42,15% dos contratos, seguido pelo seguro-fiança com 26,88%, pelo depósito de três meses do aluguel com 24,3% e pela caução de imóveis com 6,24%.

A pesquisa CRECISP apurou que os proprietários dos imóveis alugados em junho concederam descontos sobre o valor original que variaram de 7,15% na Zona B a 10,22% na Zona D. Entre todos os aluguéis coletados pela pesquisa, o que mais aumentou no período foi o de casas de 3 dormitórios situadas na Zona B – o aluguel médio passou de R\$ 2.528,57 para R\$ 3.200,00, alta de 26,55%.

O aluguel que mais baixou foi o de apartamentos tipo quitinete situados em bairros da Zona A. Em média, eles eram alugados em maio por R\$ 1.350,00, valor que baixou para R\$ 1.000,00 em junho, queda de 25,93%. O aluguel mais caro na Capital foi o de apartamentos de 4 dormitórios situados na mesma Zona A, que foram alugados em média por R\$ 6.733,33. Já o mais barato – R\$ 450,00 – foram as casas de quarto/cozinha situadas em bairros da Zona E.

As imobiliárias pesquisadas receberam 573 imóveis de inquilinos que desistiram da locação, o equivalente a 61,61% das novas locações contratadas em junho. Esse índice é 3,88% maior que o apurado em maio, que foi de 59,31%. A boa notícia foi a redução da inadimplência, que baixou 5,41%. Em maio, estavam inadimplentes 3,7% dos inquilinos nas imobiliárias consultadas pelo CRECISP, percentual que caiu para 3,5% em junho.

Ações judiciais em queda

O número de ações judiciais propostas em Fóruns da Capital em junho foi 2,54% menor que em maio - de 4.530 para 4.415, segundo levantamento feito pelo CRECISP. Dentre os cinco tipos de ações, duas aumentaram – as consignatórias, de 11 para 14, ou 27,27% a mais, e as de rito sumário, que passaram de 2.740 para 2.863, uma alta de 4,49%.

As ações propostas por falta de pagamento reduziram-se em 14,9%, de 1.497 para 1.274. As renovatórias eram 74 de maio e caíram para 69 em junho, redução de 6,76%. Por fim, houve uma queda de 6,25% no número de ações de rito ordinário, de 208 para 195.

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 Elíseos, 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 1^a, 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, 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 – JUNHO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	12	27	12	9	10	70	38,04%
CEF	29	18	16	18	10	91	49,46%
Outros bancos	7	7	3	2	0	19	10,33%
Direta/e com o proprietário	0	0	2	1	0	3	1,63%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	0,54%
Total	48	52	33	31	20	184	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-13	8,58	14,50	3,93	7,92	17,50
junho-13	8,69	13,44	7,17	8,18	13,00
Varição	1,28	(7,31)	82,44	3,28	(25,71)

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	333	361	229	215	139	1.277
CASAS	209	227	144	135	87	802
Total	542	588	373	350	226	2.079
%	26,07%	28,28%	17,94%	16,84%	10,87%	100,00%



Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

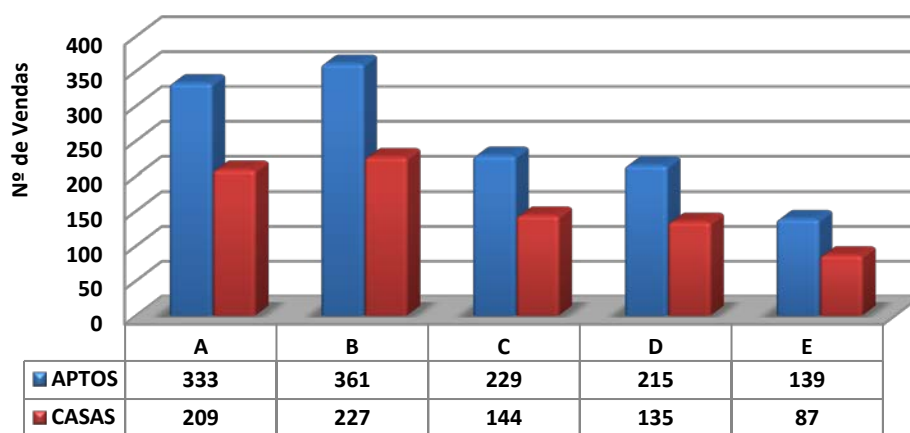
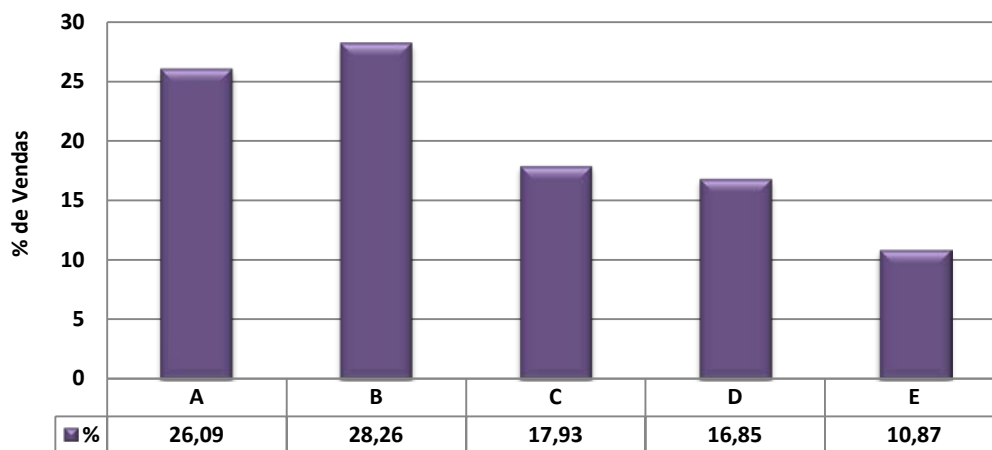


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

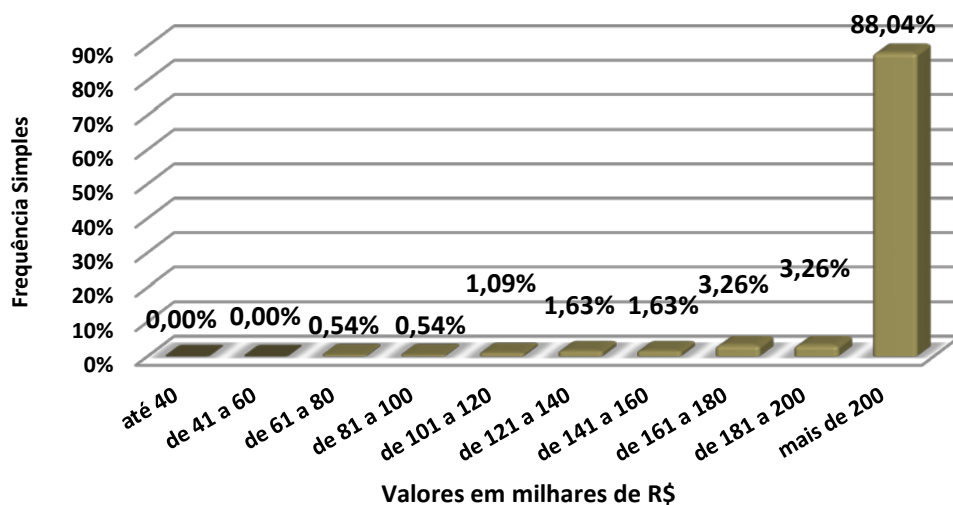




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 40	0	0,00%	0,00%
de 41 a 60	0	0,00%	0,00%
de 61 a 80	1	0,54%	0,54%
de 81 a 100	1	0,54%	1,09%
de 101 a 120	2	1,09%	2,17%
de 121 a 140	3	1,63%	3,80%
de 141 a 160	3	1,63%	5,43%
de 161 a 180	6	3,26%	8,70%
de 181 a 200	6	3,26%	11,96%
mais de 200	162	88,04%	100,00%
Total	184	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:				180.000,00	
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/13:	-	-	260.000,00	-	65.000,00
	jun/13:		307.333,33	250.000,00		112.500,00
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	mai/13:	630.000,00	-	362.142,86	263.888,89	210.250,00
	jun/13:		385.454,55	312.500,00	264.090,91	205.500,00
Variação	%	(100,00)	-	(13,71)	0,08	(2,26)
3 dorm.	mai/13:	490.000,00	850.000,00	442.000,00	405.000,00	225.000,00
	jun/13:	890.166,67	701.666,67	466.666,67	406.666,67	230.000,00
Variação	%	-	(17,45)	5,58	0,41	2,22
4 dorm.	mai/13:	-	1.000.000,00	1.000.000,00		
	jun/13:		1.000.000,00		460.000,00	
Variação	%	-	0,00	-	-	-

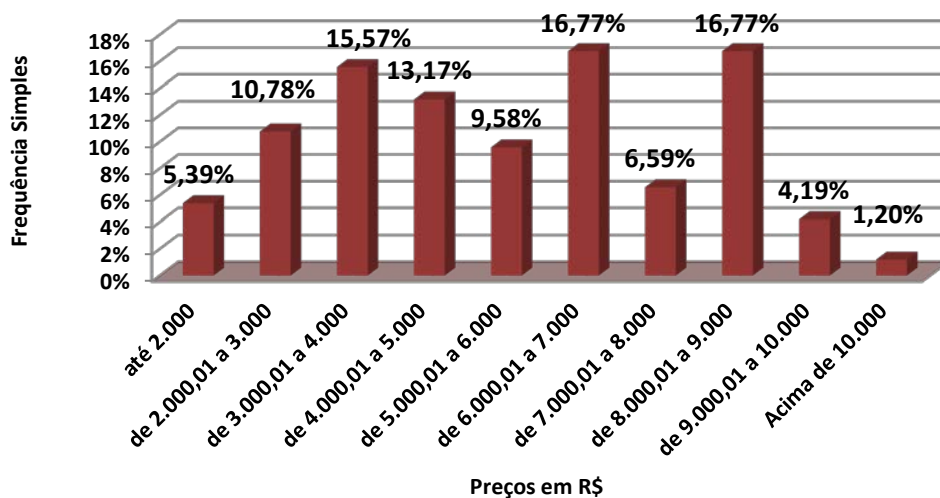
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/13:	265.000,00	-	-	-	-
	jun/13:	300.000,00	212.500,00	-	-	-
Variação	%	13,21	-	-	-	-
1 dorm.	mai/13:	-	418.400,00	316.875,00	225.833,33	-
	jun/13:	410.720,00	311.666,67	270.000,00	200.000,00	190.000,00
Variação	%	-	(25,51)	(14,79)	(11,44)	-
2 dorm.	mai/13:	330.000,00	391.250,00	249.500,00	236.416,67	188.428,57
	jun/13:	605.000,00	561.200,00	301.916,67	226.444,44	209.500,00
Variação	%	83,33	43,44	21,01	(4,22)	11,18
3 dorm.	mai/13:	1.150.789,47	716.868,18	613.333,33	450.181,82	-
	jun/13:	1.376.666,67	749.500,00	480.000,00	-	282.500,00
Variação	%	19,63	4,55	(21,74)	-	-
4 dorm.	mai/13:	12.071.428,57	-	-	-	-
	jun/13:	1.500.000,00	1.065.000,00	-	-	-
Variação	%	(87,57)	-	-	-	-



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	9	5,39%	5,39%
de 2.000,01 a 3.000	18	10,78%	16,17%
de 3.000,01 a 4.000	26	15,57%	31,74%
de 4.000,01 a 5.000	22	13,17%	44,91%
de 5.000,01 a 6.000	16	9,58%	54,49%
de 6.000,01 a 7.000	28	16,77%	71,26%
de 7.000,01 a 8.000	11	6,59%	77,84%
de 8.000,01 a 9.000	28	16,77%	94,61%
de 9.000,01 a 10.000	7	4,19%	98,80%
Acima de 10.000	2	1,20%	100,00%
Total	167	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Junho/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	29,00	67,50	78,78	179,14	145,00
Apartamento	27,00	47,84	61,55	112,96	156,00



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	6.166,67	-	4.881,22	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	-	3.846,15	-	-	2.750,00
	jun/13:	7.310,30	6.730,77	4.277,78	3.777,30	3.148,15
	Variação	%	-	75,00	-	-
de 8 a 15 anos	mai/13:	-	-	2.791,67	2.833,33	1.130,43
	jun/13:	7.450,19	5.694,45	-	2.927,03	2.160,00
	Variação	%	-	-	-	3,31
mais de 15 anos	mai/13:	4.900,00	5.921,38	-	3.513,30	1.900,00
	jun/13:	6.625,00	5.187,53	4.325,40	3.153,85	1.950,00
	Variação	%	35,20	(12,39)	-	(10,23)
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	5.615,38	3.461,54	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	-	-	2.897,14	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/13:	-	3.174,31	4.850,00	3.186,68	1.062,50
	jun/13:	-	5.087,16	2.385,71	-	1.493,11
	Variação	%	-	60,26	(50,81)	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	9.144,74	8.700,00	6.564,89	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	8.659,09	7.166,67	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	mai/13:	8.474,58	5.882,35	4.134,62	-	-
	jun/13:	-	6.878,13	-	-	2.739,13
	Variação	%	-	16,93	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	9.355,89	-	6.545,45	5.028,57	-
	jun/13:	8.494,81	7.789,58	4.557,04	-	4.571,43
	Variação	%	(9,20)	-	(30,38)	-
de 8 a 15 anos	mai/13:	10.192,31	7.849,46	6.475,00	-	2.785,51
	jun/13:	7.245,37	-	5.354,61	3.402,78	3.906,25
	Variação	%	(28,91)	-	(17,30)	-
mais de 15 anos	mai/13:	5.514,71	5.694,18	-	3.887,01	-
	jun/13:	7.883,33	7.241,24	5.369,05	-	3.243,82
	Variação	%	42,95	27,17	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	mai/13:	-	-	-	4.339,62	-
	jun/13:	-	6.089,14	5.125,00	4.666,67	4.056,60
	Variação	%	-	-	-	7,54
de 8 a 15 anos	mai/13:	-	5.714,29	-	-	2.843,75
	jun/13:	-	5.927,21	4.617,32	4.312,79	-
	Variação	%	-	3,73	-	-
mais de 15 anos	mai/13:	-	-	-	2.857,14	-
	jun/13:	5.214,29	-	4.260,00	3.292,72	2.648,11
	Variação	%	-	-	-	15,25

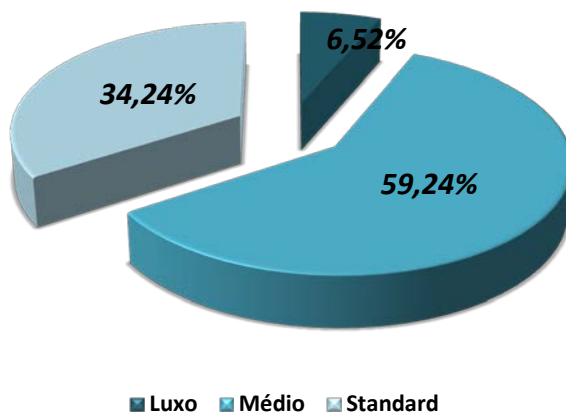


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	6,52%	59,24%	34,24%

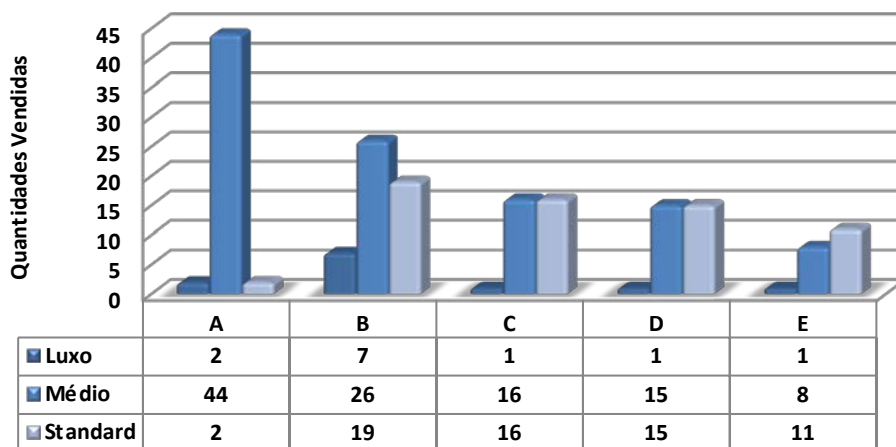
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	2	7	1	1	1
Médio	44	26	16	15	8
Standard	2	19	16	15	11

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

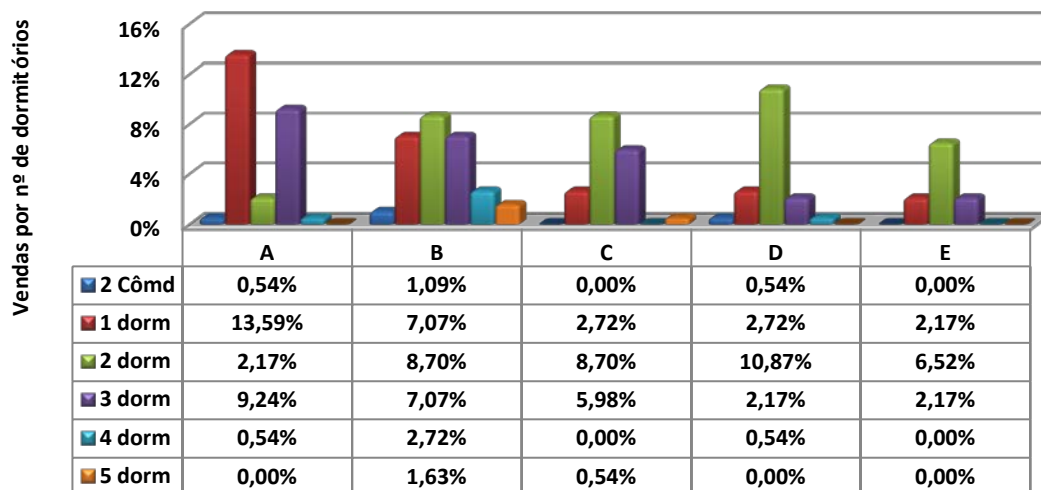




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd	1	2	0	1	0
%	0,54%	1,09%	0,00%	0,54%	0,00%
1 dorm	25	13	5	5	4
%	13,59%	7,07%	2,72%	2,72%	2,17%
2 dorm	4	16	16	20	12
%	2,17%	8,70%	8,70%	10,87%	6,52%
3 dorm	17	13	11	4	4
%	9,24%	7,07%	5,98%	2,17%	2,17%
4 dorm	1	5	0	1	0
%	0,54%	2,72%	0,00%	0,54%	0,00%
5 dorm	0	3	1	0	0
%	0,00%	1,63%	0,54%	0,00%	0,00%
Total	48	52	33	31	20
%	26,09%	28,26%	17,93%	16,85%	10,87%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

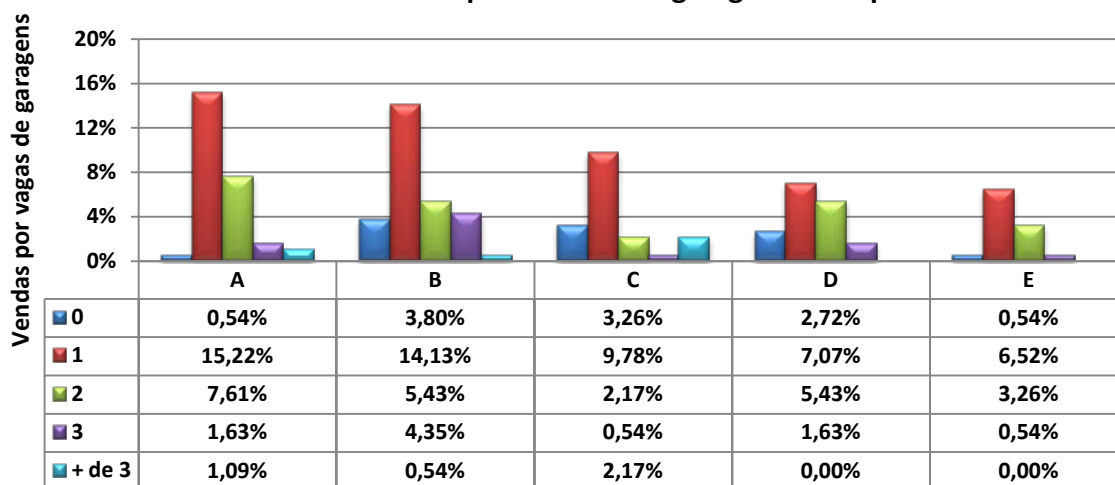




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	1	7	6	5	1
%	0,54%	3,80%	3,26%	2,72%	0,54%
1	28	26	18	13	12
%	15,22%	14,13%	9,78%	7,07%	6,52%
2	14	10	4	10	6
%	7,61%	5,43%	2,17%	5,43%	3,26%
3	3	8	1	3	1
%	1,63%	4,35%	0,54%	1,63%	0,54%
+ de 3	2	1	4	0	0
%	1,09%	0,54%	2,17%	0,00%	0,00%
Total	48	52	33	31	20
%	26,09%	28,26%	17,93%	16,85%	10,87%

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	53	92	129	83	35	392	42,15%
Seguro Fiança	30	59	87	57	17	250	26,88%
Depósito	8	8	50	98	62	226	24,30%
Sem Garantia	0	1	1	1	0	3	0,32%
Caução de Imóveis	2	3	9	27	17	58	6,24%
Cessão Fiduciária	0	0	0	1	0	1	0,11%
Total	93	163	276	267	131	930	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
maio-13	7,08	7,91	9,78	11,86	9,17
junho-13	9,65	7,15	9,25	10,22	8,17
Varição	36,30	(9,61)	(5,42)	(13,83)	(10,91)

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	135	23,56%
Outros motivos	438	76,44%
Total	573	100,00%
Comparação dev./loc.	%	61,61%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
maio-13	3,70
junho-13	3,50
Varição	(5,41)



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	521	913	1.545	1.495	733	5.207
CASAS	530	928	1.572	1.521	746	5.297
Total	1.051	1.841	3.117	3.016	1.479	10.504
%	10,01	17,53	29,67	28,71	14,08	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

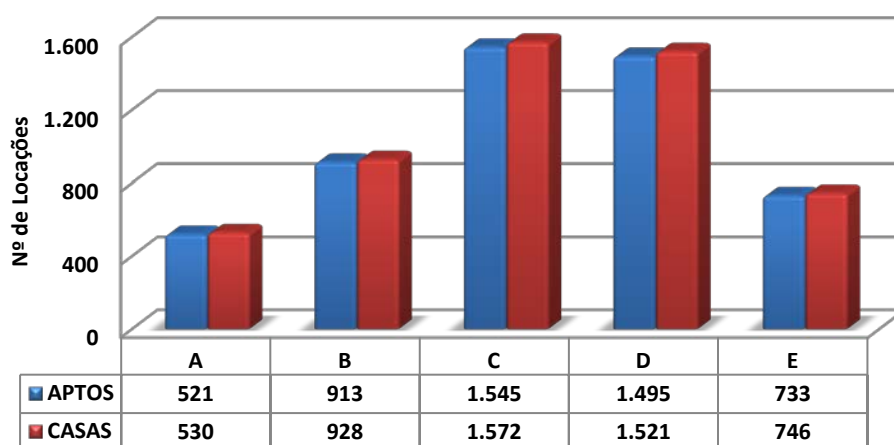
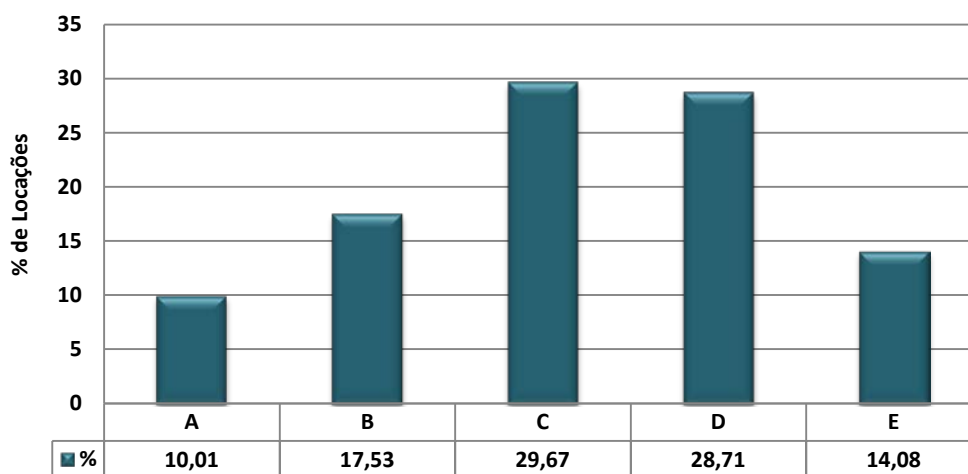


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

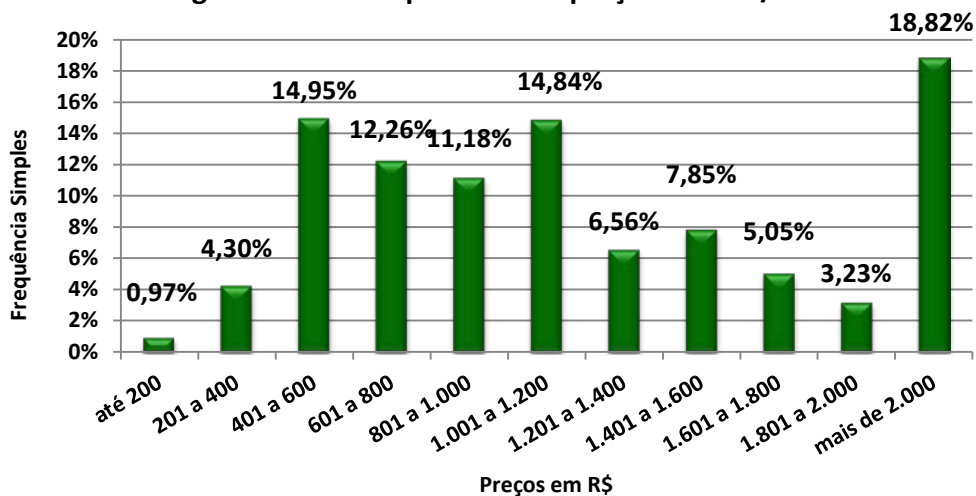




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	9	0,97%	0,97%
201 a 400	40	4,30%	5,27%
401 a 600	139	14,95%	20,22%
601 a 800	114	12,26%	32,47%
801 a 1.000	104	11,18%	43,66%
1.001 a 1.200	138	14,84%	58,49%
1.201 a 1.400	61	6,56%	65,05%
1.401 a 1.600	73	7,85%	72,90%
1.601 a 1.800	47	5,05%	77,96%
1.801 a 2.000	30	3,23%	81,18%
mais de 2.000	175	18,82%	100,00%
Total	930	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	mai/13:	-	-	-	-	426,92
	jun/13:	-	-	600,00	575,00	450,00
Variação	%	-	-	-	-	5,41
1 dorm.	mai/13:	-	1.085,71	641,23	559,24	487,16
	jun/13:	1.250,00	906,25	655,38	569,45	514,55
Variação	%	-	(16,53)	2,21	1,83	5,62
2 dorm.	mai/13:	2.431,50	1.600,00	1.507,35	1.067,02	975,56
	jun/13:	2.200,00	1.428,57	1.392,55	1.064,60	902,63
Variação	%	(9,52)	(10,71)	(7,62)	(0,23)	(7,48)
3 dorm.	mai/13:	3.316,67	2.528,57	2.065,48	1.678,57	1.058,33
	jun/13:	3.333,33	3.200,00	2.196,15	1.609,09	1.140,00
Variação	%	0,50	26,55	6,33	(4,14)	7,72
4 dorm.	mai/13:	-	4.000,00	2.000,00	-	-
	jun/13:	-	4.750,00	2.515,67	1.725,00	1.300,00
Variação	%	-	18,75	25,78	-	-

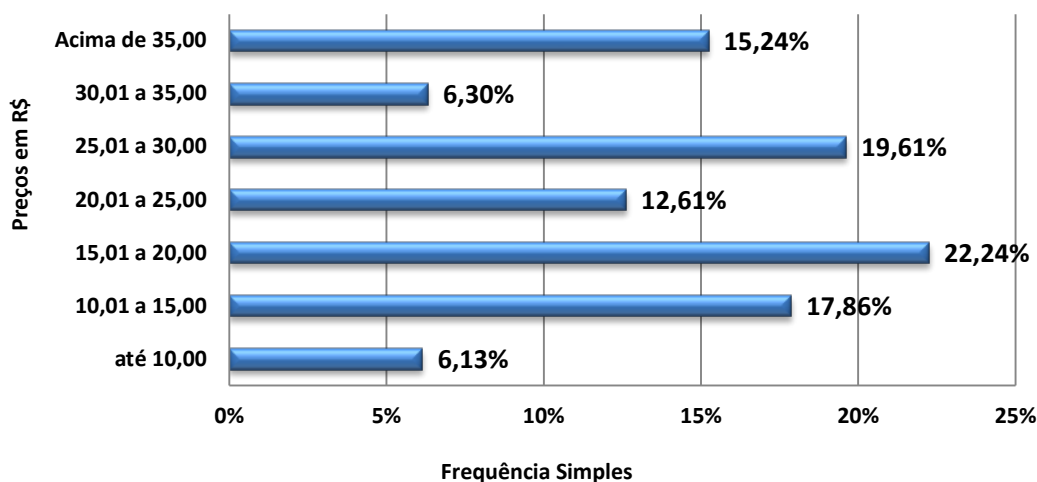
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/13:	1.350,00	1.025,00	808,33	740,00	-
	jun/13:	1.000,00	-	-	-	-
Variação	%	(25,93)	-	-	-	-
1 dorm.	mai/13:	1.610,00	1.422,22	1.105,56	860,71	550,00
	jun/13:	1.540,00	1.218,25	1.097,00	759,38	500,00
Variação	%	(4,35)	(14,34)	(0,77)	(11,77)	(9,09)
2 dorm.	mai/13:	2.200,00	1.883,33	1.329,69	1.214,10	981,25
	jun/13:	2.210,53	2.027,03	1.347,79	1.287,17	831,25
Variação	%	0,48	7,63	1,36	6,02	(15,29)
3 dorm.	mai/13:	3.711,67	2.808,33	2.014,81	1.880,00	1.260,00
	jun/13:	4.605,28	2.980,00	2.156,85	2.015,88	1.100,00
Variação	%	24,08	6,11	7,05	7,23	(12,70)
4 dorm.	mai/13:	5.533,33	3.700,00	-	-	-
	jun/13:	6.733,33	3.150,00	2.800,00	-	-
Variação	%	21,69	(14,86)	-	-	-



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	35	6,13%	6,13%
10,01 a 15,00	102	17,86%	23,99%
15,01 a 20,00	127	22,24%	46,23%
20,01 a 25,00	72	12,61%	58,84%
25,01 a 30,00	112	19,61%	78,46%
30,01 a 35,00	36	6,30%	84,76%
Acima de 35,00	87	15,24%	100,00%
Total	571	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Maio/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	20,00	44,56	80,19	126,71	200,00
Apartamento	45,00	47,12	63,31	115,18	150,43



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.	mai/13:	-	-	-	-	-
	jun/13:	-	-	-	-	27,50
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	mai/13:	-	26,67	17,47	12,58	12,09
	jun/13:	27,88	21,67	16,27	15,54	12,01
Variação	%	-	(18,75)	(6,87)	23,53	(0,66)
2 dorm.	mai/13:	27,50	22,50	17,25	13,77	11,99
	jun/13:	23,33	25,37	17,23	15,79	12,36
Variação	%	(15,16)	12,76	(0,09)	14,70	3,13
3 dorm.	mai/13:	19,38	26,40	16,01	16,87	12,00
	jun/13:	22,87	25,17	18,75	17,15	12,36
Variação	%	18,01	(4,68)	17,14	1,68	3,00
4 dorm.	mai/13:	-	36,36	10,00	-	-
	jun/13:	30,00	-	17,50	-	-
Variação	%	-	-	75,00	-	-

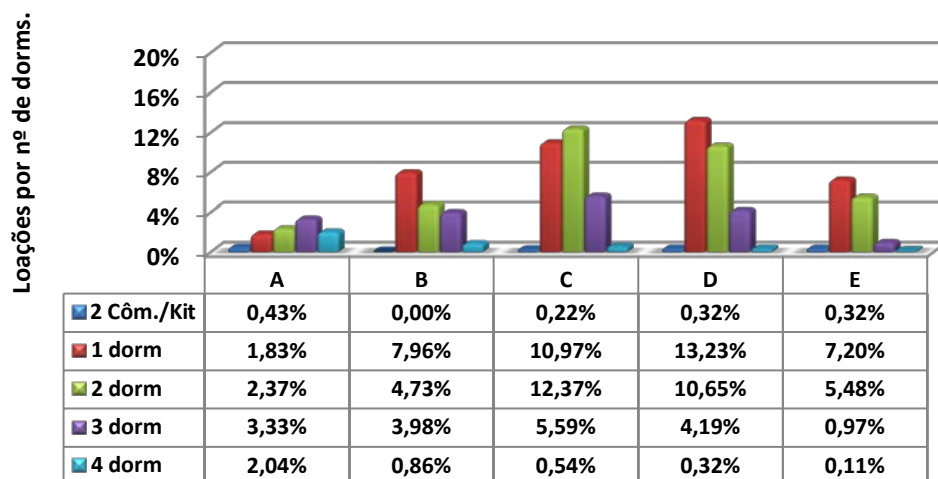
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	mai/13:	39,01	-	18,45	28,77	-
	jun/13:	-	-	-	13,33	-
Variação	%	-	-	#VALOR!	(53,67)	-
1 dorm.	mai/13:	34,05	31,63	23,28	19,81	-
	jun/13:	39,34	31,18	25,94	23,12	12,50
Variação	%	15,54	(1,42)	11,43	16,71	-
2 dorm.	mai/13:	28,68	26,51	22,41	18,58	19,68
	jun/13:	30,02	36,67	23,57	21,67	18,05
Variação	%	4,67	38,33	5,18	16,63	(8,28)
3 dorm.	mai/13:	33,56	33,02	24,87	20,37	21,95
	jun/13:	44,94	28,92	25,11	20,15	-
Variação	%	33,91	(12,42)	0,97	(1,08)	-
4 dorm.	mai/13:	39,33	27,61	-	-	-
	jun/13:	68,55	19,72	-	-	-
Variação	%	74,29	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	4	0	2	3	3
%	0,43%	0,00%	0,22%	0,32%	0,32%
1 dorm	17	74	102	123	67
%	1,83%	7,96%	10,97%	13,23%	7,20%
2 dorm	22	44	115	99	51
%	2,37%	4,73%	12,37%	10,65%	5,48%
3 dorm	31	37	52	39	9
%	3,33%	3,98%	5,59%	4,19%	0,97%
4 dorm	19	8	5	3	1
%	2,04%	0,86%	0,54%	0,32%	0,11%
Total	93	163	276	267	131
%	10,00%	17,53%	29,68%	28,71%	14,09%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



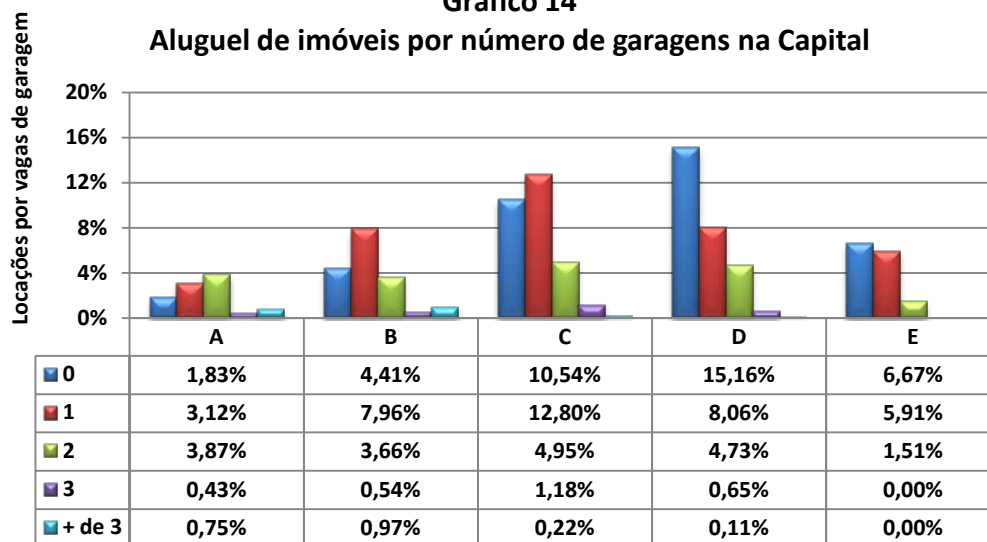


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	17	41	98	141	62
%	1,83%	4,41%	10,54%	15,16%	6,67%
1	29	74	119	75	55
%	3,12%	7,96%	12,80%	8,06%	5,91%
2	36	34	46	44	14
%	3,87%	3,66%	4,95%	4,73%	1,51%
3	4	5	11	6	0
%	0,43%	0,54%	1,18%	0,65%	0,00%
+ de 3	7	9	2	1	0
%	0,75%	0,97%	0,22%	0,11%	0,00%
Total	93	163	276	267	131
%	10,00%	17,53%	29,68%	28,71%	14,09%

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
julho-12	5,11	0,43	(5,66)
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
Acumulado	6,15	6,70	(11,26)

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Mês	Vendas	
	Percentual (%) Mês	Acumulado
Janeiro	(4,61)	(4,61)
Fevereiro	11,83	7,22
Março	17,31	24,53
Abril	19,91	44,44
Maiο	7,96	52,40
Junho	(12,80)	39,60

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



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	mai/13						jun/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	65	3	1.092	26	311	1.497	66	3	1.240	35	319	1.663
Santana	27	6	194	4	305	536	21	7	115	7	186	336
Santo Amaro	22	0	292	20	150	484	25	1	297	9	122	454
Jabaquara	18	2	90	3	87	200	16	0	111	2	91	220
Lapa	10	0	53	0	51	114	6	0	49	3	37	95
São Miguel	9	0	79	1	77	166	9	0	50	1	83	143
Penha	17	0	124	4	98	243	10	1	139	1	64	215
Itaquera	3	0	283	0	65	351	3	0	290	2	54	349
Tatuapé	12	0	153	5	104	274	10	0	181	4	93	288
Vila Prudente	3	0	61	1	67	132	10	0	56	1	53	120
Ipiranga	3	0	38	1	23	65	3	0	46	1	23	73
Pinheiros	10	0	130	3	41	184	6	1	141	2	37	187
Freguesia Ó	6	0	72	1	90	169	7	1	92	0	87	187
Parelheiros	1	0	1	0	1	3	0	0	0	0	2	2
Butantã	2	0	78	5	27	112	3	0	56	1	23	83
Total	208	11	2.740	74	1.497	4.530	195	14	2.863	69	1.274	4.415
			<i>Varição</i>				(6,25)	27,27	4,49	(6,76)	(14,90)	(2,54)