



São Paulo, 2 de Setembro de 2014

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

Locação de imóveis tem melhor mês no ano com crescimento de 13,09%

A locação de imóveis residenciais cresceu 13,09% em maio na cidade de São Paulo em relação a abril, no melhor resultado até agora neste ano. Os números apurados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) em 340 imobiliárias mostram que o crescimento foi puxado pelas casas e apartamentos com aluguel mensal de até R\$ 1.400,00, os quais representaram 50,61% dos imóveis alugados.

Janeiro e fevereiro haviam registrado crescimento no número de locações (10,29% e 4,73%, respectivamente), mas em março o movimento ficara negativo em 18,84%. Em abril houve novo recuo, mas atenuado para 0,2%. Com o crescimento de 13,09% em maio, o acumulado de novas locações no ano está positivo em 9,07%.

“É um resultado muito bom, mas não dá para dizer ainda que seja mais do que um movimento natural do mercado”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Ele esclarece que tanto o mercado de locação residencial quanto o de venda de imóveis usados se caracterizam por flutuações mensais, “num movimento de gangorra que se alterna devido às características intrínsecas a esses dois mercados”.

“Não se compra ou se aluga um imóvel da mesma forma que se compra uma geladeira ou um carro”, afirma Viana Neto. “São processos de decisão mais lentos, mais pensados, que reclamam maturação e que, represados nessa fase, de repente deslançam num fluxo de negócios que impacta as estatísticas de um mês para outro”, explica.

Descontos até 17,25%

Quem alugou imóvel em maio na cidade de São Paulo conseguiu desconto de até 17,25% sobre o valor original do aluguel, como foi o caso das locações feitas pelas imobiliárias em bairros agrupados na Zona C, como Butantã e Cambuci. Os descontos nas demais regiões foram de 16,76% (Zona D); 11,25% (Zona E); 10% (Zona A); e 8,53% (Zona B). Os valores dos aluguéis no período caíram 0,35%.

A pesquisa CRECISP mostrou que o aluguel que mais subiu em maio foi o de apartamentos de 2 dormitórios situados em bairros da Zona E, como Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba. O aumento foi de 35,08%, com o valor médio passando de R\$ 860,00 em abril para R\$ 1.161,67 para maio.

O aluguel que mais baixou em maio foi o de apartamentos grandes, de 4 dormitórios, situados em bairros nobres da Zona A, como Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho. O aluguel médio desse tipo de apartamento baixou 41,31%, de R\$ 6.475,00 em abril para R\$ 3.800,00 em maio.



A maioria das locações feitas em Maio na Capital – 45,5% - utilizou o fiador tradicional nos contratos. Na sequência, vieram o seguro de fiança (25,18%), o depósito de valor equivalente a três meses de aluguel (22,51%), a locação sem garantia (1,46%), a caução de imóveis (4,99%) e a cessão fiduciária (0,36%).

Inadimplência aumenta

As 340 imobiliárias consultadas pelo CRECISP registraram em Maio alta de 6,96% na inadimplência dos inquilinos com contrato em vigor. Ela passou de 3,88% em Abril para 4,15% em Maio.

Já o número de imóveis devolvidos por inquilinos que desistiram da locação caiu 1,35% em maio na comparação com abril. Os apartamentos e casas devolvidos equivaleram a 72,26% do total de novas locações, percentual que havia ficado em 73,25% em abril.

O número de ações judiciais propostas nos fóruns da Capital cresceu 2,78% no período, de 4.503 para 4.628. Aumentaram as ações por falta de pagamento (+ 11,74%, de 1.329 para 1.485) e as ações de rito ordinário (+ 3,39%, de 177 para 183).

As ações que tiveram queda foram as consignatórias (- 25%, de 12 para 9), as renovatórias do aluguel (- 2,61%, de 115 para 112) e as de rito sumário (- 1,08%, de 2.870 para 2.839).

Venda de imóvel usado registra queda de 3,22%

O total de imóveis negociados pelas 340 imobiliárias consultadas pelo CRECISP na Capital derrubou o índice de vendas em 3,22% - estava em 0,3343 em abril e passou a 0,3235 em maio. Foram 67,27% do total em apartamentos e 32,73% em casas.

Os imóveis mais vendidos, com 52,73% das vendas, foram os de preço final até R\$ 400 mil. Na divisão por faixa, predominaram as com preço médio de metro quadrado de até R\$ 5.000,00, com 60,81% do total de casas e apartamentos que trocaram de dono.

A pesquisa CRECISP apurou que os proprietários dos imóveis vendidos em maio concederam descontos médios de 4,72% (bairros da Zona B) a 13,6% (bairros da Zona C).

A maioria das vendas foi feita por meio de financiamento bancário, ou 62,64% do total negociados pelas 340 imobiliárias. As vendas à vista somaram 35,71% e as feitas diretamente pelos proprietários representaram 1,65%.

O aumento médio dos preços do metro quadrado dos imóveis usados vendidos em maio na Capital foi de 2,29% em relação a abril. Nos últimos 12 meses, o aumento acumulado é de 22,59%, mais de três vezes a inflação de 6,37% medida pelo IPCA do IBGE no mesmo período.

Altos e baixos



O imóvel usado que ficou mais caro em maio foi o apartamento de padrão médio com mais de 15 anos de construção e situado em bairros agrupados na Zona E. O preço médio do metro quadrado subiu 26,3%, passando de R\$ 3.062,50 em abril para R\$ 3.867,92 em maio.

A maior baixa do preço médio foi com imóveis de padrão luxo com 8 a 15 anos de construção e situados na Zona A. A queda foi de 18,42%, com o metro quadrado baixando de R\$ 9.939,18 em abril para R\$ 8.108,11 em maio.

As vendas distribuíram-se entre as Zona D (32,71%), A (20,93%), B (19,97%), C (19,14%) e E (7,23%). A metragem média dos imóveis usados vendidos, segundo a pesquisa CRECISP, variou de 77,5 metros quadrados para as casas de 1 dormitório a 200 metros quadrados para as de 4 dormitórios. No segmento de apartamentos, as metragens foram de 45,83 m² para os de 1 dormitório e de 180 m² para os de 4 dormitórios.

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, Ipirim, 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

=====

[Clique Aqui Para ver A Pesquisa](http://www.crecisp.gov.br/arquivos/pesquisas/capital/2014/pesquisa_capital_maio_2014.pdf)

Fale conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECISP

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santo André

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Araçatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Bauru

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Campinas

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Franca

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Guarulhos**

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto**

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira
Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos
Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543
E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wendercon Matheus Junior
Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro
Fone: (16) 3307-8572
E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira
Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos
Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184
E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques
Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto
Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245
E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Luiz Otavio Landulpho
Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro
Fone: (15) 3233-6023
E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – MAIO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	19	7	24	10	5	65	35,71%
CEF	50	6	11	15	9	91	50,00%
Outros bancos	6	4	9	3	1	23	12,64%
Direta/e com o proprietário	1	0	0	2	0	3	1,65%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	76	17	44	30	15	182	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	61	17,94%
Igual	170	50,00%
Pior	109	32,06%
Total	340	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-14	11,25	3,27	5,25	10,00	9,50
maio-14	8,00	4,72	13,60	9,13	9,00
Varição	(28,89)	44,34	159,05	(8,70)	(5,26)



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	220	210	201	344	76	1.051
CASAS	107	102	98	167	37	511
Total	327	312	299	511	113	1.562
%	20,93%	19,97%	19,14%	32,71%	7,23%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

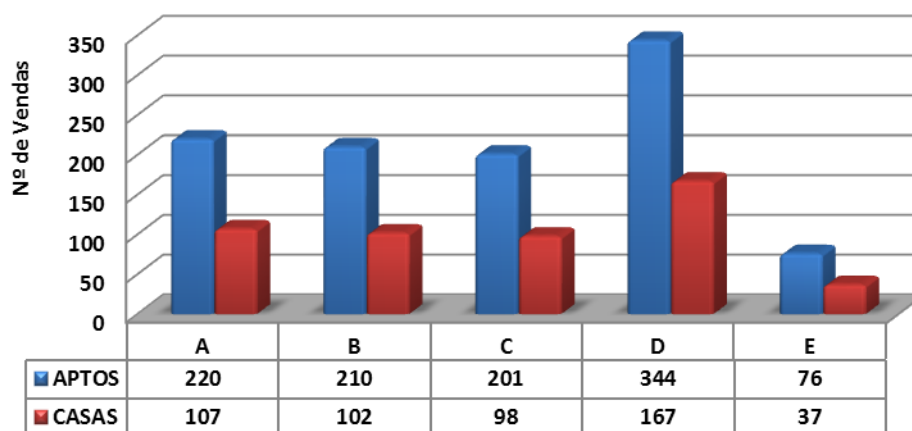
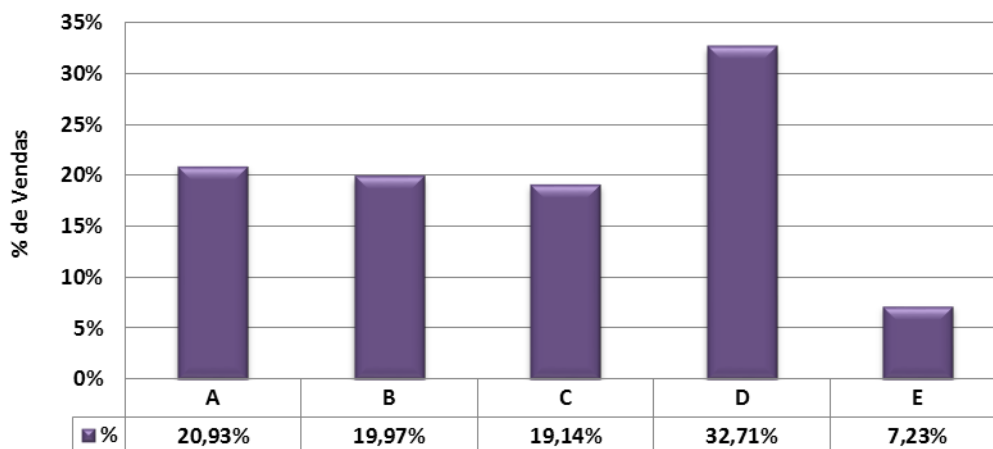


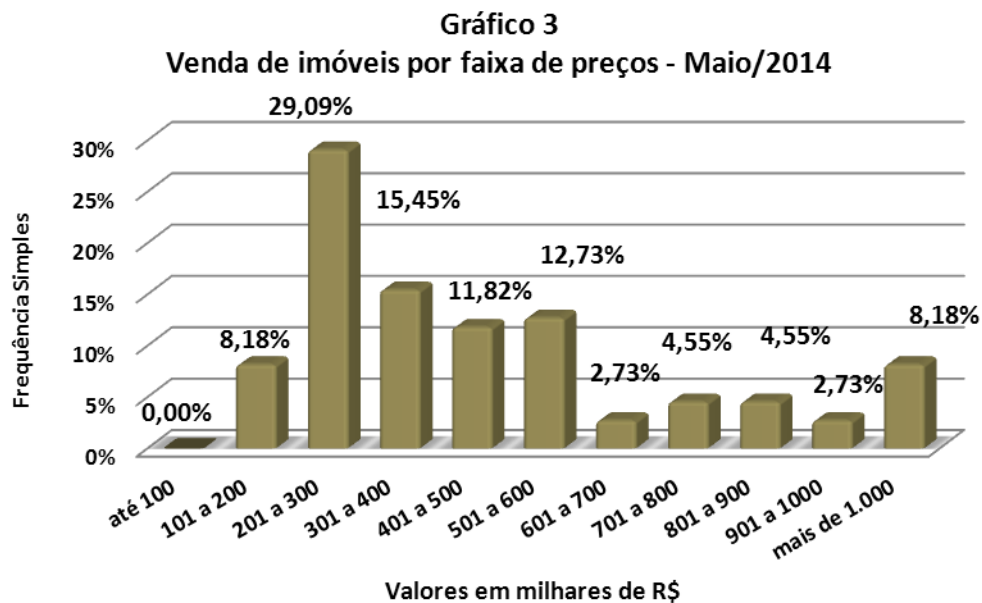
Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	9	8,18%	8,18%
201 a 300	32	29,09%	37,27%
301 a 400	17	15,45%	52,73%
401 a 500	13	11,82%	64,55%
501 a 600	14	12,73%	77,27%
601 a 700	3	2,73%	80,00%
701 a 800	5	4,55%	84,55%
801 a 900	5	4,55%	89,09%
901 a 1000	3	2,73%	91,82%
mais de 1.000	9	8,18%	100,00%
Total	110	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	-	-	327.000,00	289.500,00	-
	mai/14:	-	-	-	300.000,00	-
Variação	%	-	-	-	3,63	-
2 dorm.	abr/14:	-	-	420.833,33	307.500,00	262.500,00
	mai/14:	-	-	405.000,00	325.000,00	235.000,00
Variação	%	-	-	(3,76)	5,69	(10,48)
3 dorm.	abr/14:	896.666,67	750.000,00	450.000,00	378.750,00	230.000,00
	mai/14:	907.500,00	708.500,00	-	393.333,33	277.500,00
Variação	%	1,21	(5,53)	-	3,85	20,65
4 dorm.	abr/14:	1.775.000,00	-	637.500,00	-	-
	mai/14:	1.925.000,00	-	704.250,00	576.666,67	-
Variação	%	8,45	-	10,47	-	-

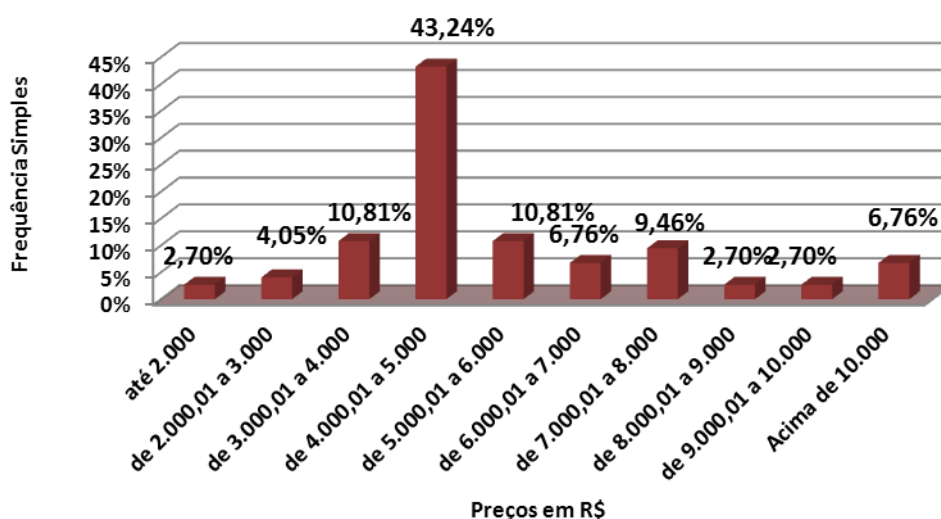
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	-	210.000,00	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	-	320.000,00	250.000,00	186.666,67	-
	mai/14:	580.000,00	320.000,00	246.666,67	-	-
Variação	%	-	0,00	(1,33)	-	-
2 dorm.	abr/14:	696.666,67	427.500,00	346.176,47	302.666,67	185.000,00
	mai/14:	650.000,00	455.000,00	344.166,67	266.750,00	201.666,67
Variação	%	(6,70)	6,43	(0,58)	(11,87)	9,01
3 dorm.	abr/14:	1.124.000,00	708.333,33	516.666,67	406.000,00	230.000,00
	mai/14:	1.177.450,00	792.750,00	510.000,00	464.750,00	-
Variação	%	4,76	11,92	(1,29)	14,47	-
4 dorm.	abr/14:	1.600.000,00	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	800.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-



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	2	2,70%	2,70%
de 2.000,01 a 3.000	3	4,05%	6,76%
de 3.000,01 a 4.000	8	10,81%	17,57%
de 4.000,01 a 5.000	32	43,24%	60,81%
de 5.000,01 a 6.000	8	10,81%	71,62%
de 6.000,01 a 7.000	5	6,76%	78,38%
de 7.000,01 a 8.000	7	9,46%	87,84%
de 8.000,01 a 9.000	2	2,70%	90,54%
de 9.000,01 a 10.000	2	2,70%	93,24%
Acima de 10.000	5	6,76%	100,00%
Total	74	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Maio/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	77,50	82,00	137,75	200,00
Apartamento	-	45,83	66,09	127,88	180,00



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	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/14:	-	-	5.400,00	-	-
	mai/14:	-	-	5.400,00	-	-
	Variação	%	-	-	0,00	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/14:	-	-	4.356,56	-	-
	mai/14:	-	-	-	4.050,00	2.920,83
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	-	-	3.928,57	-	3.142,86
	mai/14:	-	-	3.928,57	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/14:	6.278,50	5.587,61	-	3.522,79	2.000,00
	mai/14:	5.833,33	4.850,00	-	3.558,33	1.910,00
	Variação	%	(7,09)	(13,20)	-	1,01
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/14:	-	-	-	-	3.333,33
	mai/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/14:	-	-	-	2.454,55	1.125,00
	mai/14:	4.470,00	-	-	2.000,00	1.580,00
	Variação	%	-	-	-	(18,52)



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	10.386,23	-	-	6.410,26	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	9.939,18	-	-	-	-
	mai/14:	8.108,11	-	-	-	-
Variação	%	(18,42)	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/14:	-	-	5.875,00	-	-
	mai/14:	-	-	-	4.444,44	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/14:	9.442,64	8.548,03	7.802,91	5.609,24	3.709,68
	mai/14:	9.758,36	8.270,92	-	5.319,15	-
Variação	%	3,34	(3,24)	-	(5,17)	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	7.977,68	6.625,00	6.271,19	4.428,57	3.454,55
	mai/14:	-	7.196,76	6.630,95	4.328,36	-
Variação	%	-	8,63	5,74	(2,26)	-
mais de 15 anos	abr/14:	7.600,00	4.975,49	4.335,30	3.838,71	3.062,50
	mai/14:	-	5.646,64	4.734,28	-	3.867,92
Variação	%	-	13,49	9,20	-	26,30
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	3.488,37
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	abr/14:	-	-	-	-	3.050,00
	mai/14:	-	-	4.153,85	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	abr/14:	-	5.250,00	4.083,33	3.106,85	2.728,42
	mai/14:	-	-	4.708,33	3.320,67	2.876,39
Variação	%	-	-	15,31	6,88	5,42

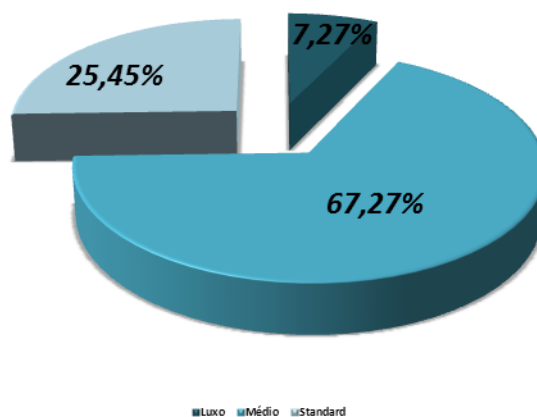


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	8	74	28

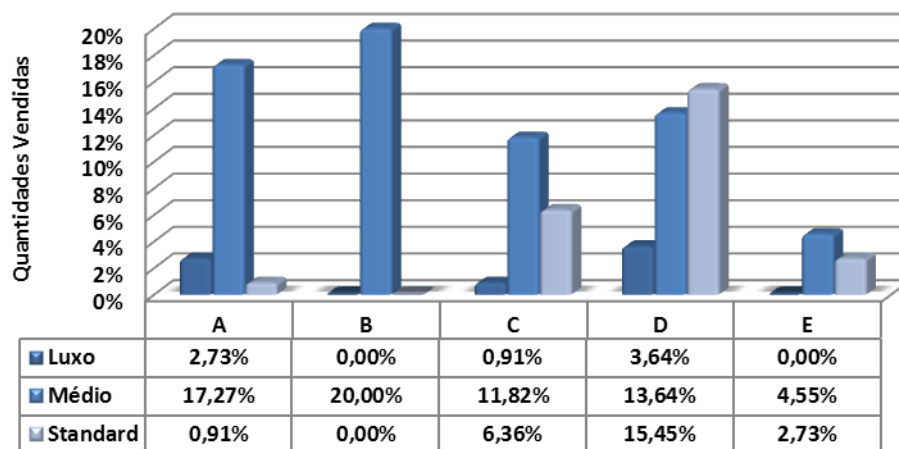
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	3	0	1	4	0
Médio	19	22	13	15	5
Standard	1	0	7	17	3

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

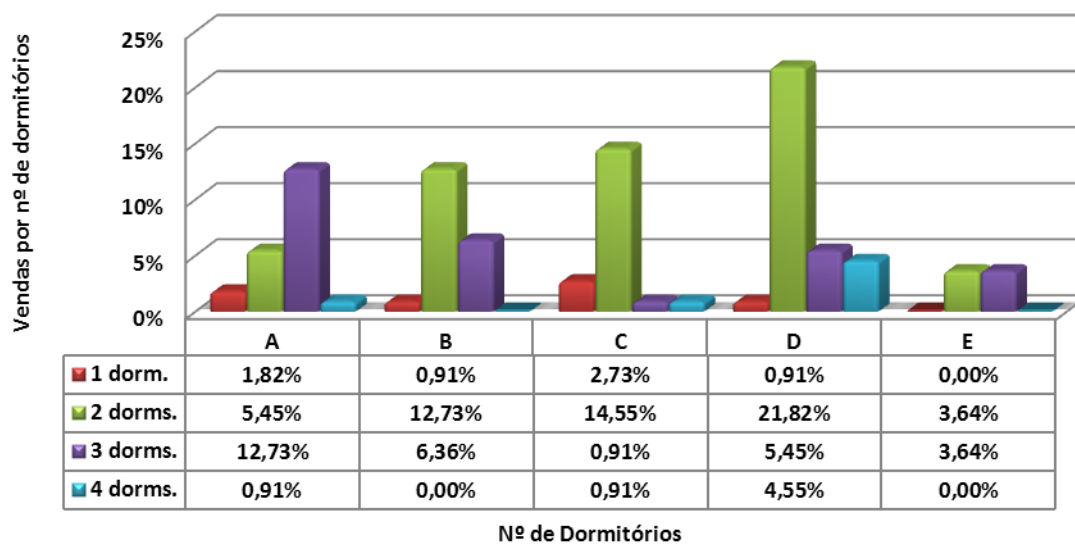




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	2	1	3	1	0
%	1,82%	0,91%	2,73%	0,91%	0,00%
2 dorms.	6	14	16	24	4
%	5,45%	12,73%	14,55%	21,82%	3,64%
3 dorms.	14	7	1	6	4
%	12,73%	6,36%	0,91%	5,45%	3,64%
4 dorms.	1	0	1	5	0
%	0,91%	0,00%	0,91%	4,55%	0,00%
Total	23	22	21	36	8
%	20,91%	20,00%	19,09%	32,73%	7,27%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

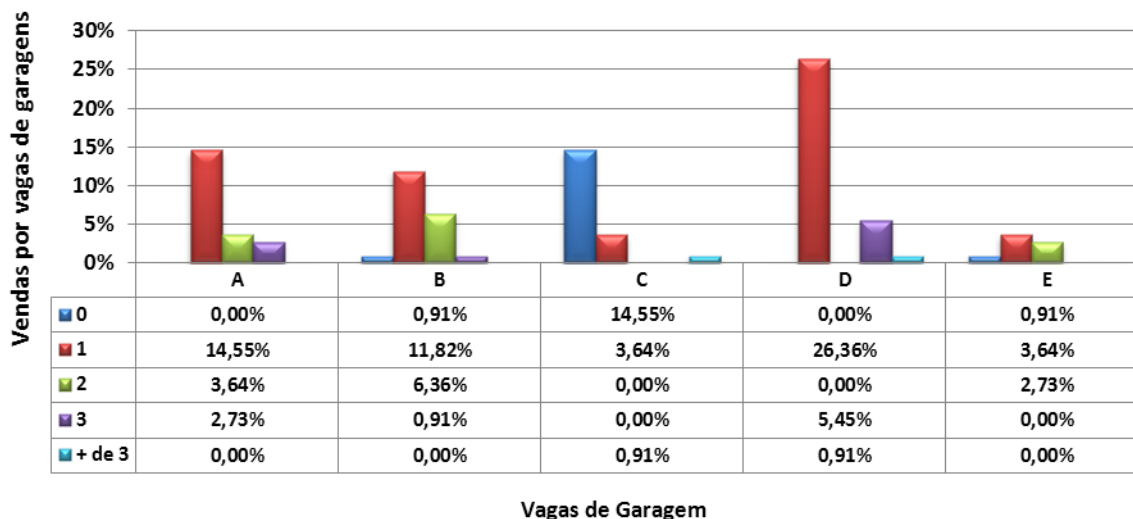




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	1	16	0	1
%	0,00%	0,91%	14,55%	0,00%	0,91%
1	16	13	4	29	4
%	14,55%	11,82%	3,64%	26,36%	3,64%
2	4	7	0	0	3
%	3,64%	6,36%	0,00%	0,00%	2,73%
3	3	1	0	6	0
%	2,73%	0,91%	0,00%	5,45%	0,00%
+ de 3	0	0	1	1	0
%	0,00%	0,00%	0,91%	0,91%	0,00%
Total	23	22	21	36	8
%	20,91%	20,00%	19,09%	32,73%	7,27%

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	43	33	173	82	43	374	45,50%
Seguro Fiança	20	18	76	87	6	207	25,18%
Depósito	5	4	43	85	48	185	22,51%
Sem Garantia	0	0	7	4	1	12	1,46%
Caução de Imóveis	1	21	12	5	2	41	4,99%
Cessão Fiduciária	0	1	1	1	0	3	0,36%
Total	69	77	312	264	100	822	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
abril-14	7,65	7,78	6,88	11,00	8,27
maio-14	10,00	8,53	17,25	16,76	11,25
Variação	30,72	9,64	150,73	52,36	36,03

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	133	22,39%
Outros motivos	461	77,61%
Total	594	100,00%
Comparação dev./loc.		72,26%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
abril-14	3,88
maio-14	4,15
Variação	6,96



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	34	38	154	131	50	407
CASAS	35	39	158	133	50	415
Total	69	77	312	264	100	822
%	8,39	9,37	37,96	32,12	12,17	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

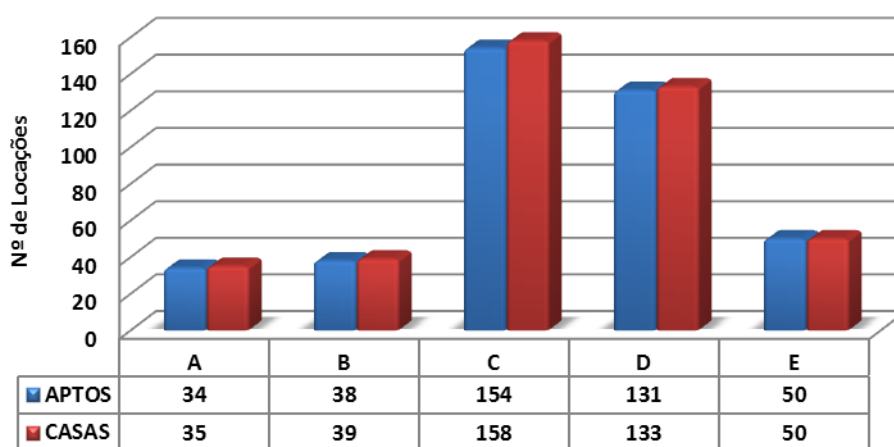
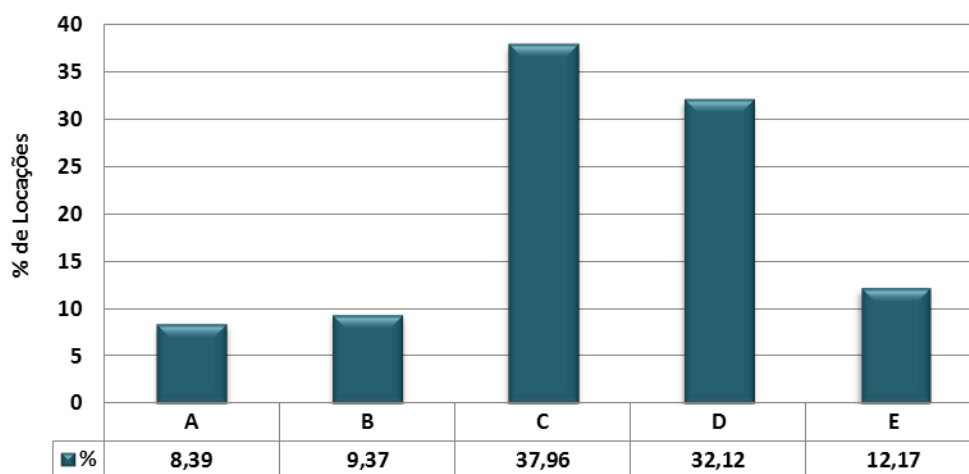


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

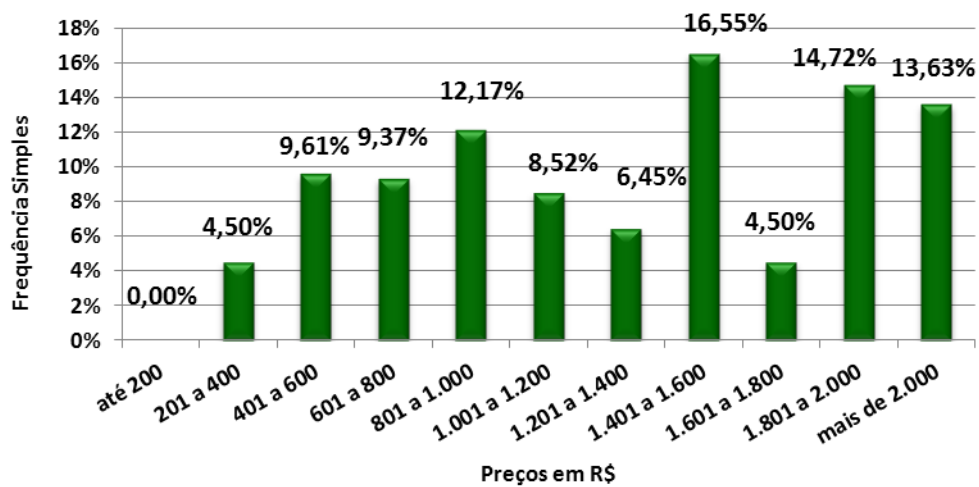




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	37	4,50%	4,50%
401 a 600	79	9,61%	14,11%
601 a 800	77	9,37%	23,48%
801 a 1.000	100	12,17%	35,64%
1.001 a 1.200	70	8,52%	44,16%
1.201 a 1.400	53	6,45%	50,61%
1.401 a 1.600	136	16,55%	67,15%
1.601 a 1.800	37	4,50%	71,65%
1.801 a 2.000	121	14,72%	86,37%
mais de 2.000	112	13,63%	100,00%
Total	822	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	443,33
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	-	-	734,78	590,64	513,80
	mai/14:	-	1.014,29	734,44	684,44	497,07
Variação	%	-	-	(0,05)	15,88	(3,26)
2 dorm.	abr/14:	-	1.571,43	1.456,38	1.029,56	998,67
	mai/14:	2.700,00	1.625,00	1.484,17	1.110,71	946,00
Variação	%	-	3,41	1,91	7,88	(5,27)
3 dorm.	abr/14:	3.000,00	2.666,67	1.926,92	1.750,00	1.341,67
	mai/14:	3.804,34	2.266,67	2.094,44	1.852,17	960,00
Variação	%	26,81	(15,00)	8,69	5,84	(28,45)
4 dorm.	abr/14:	5.550,00	4.350,00	-	-	-
	mai/14:	-	-	2.775,00	2.066,67	-
Variação	%	-	-	-	-	-

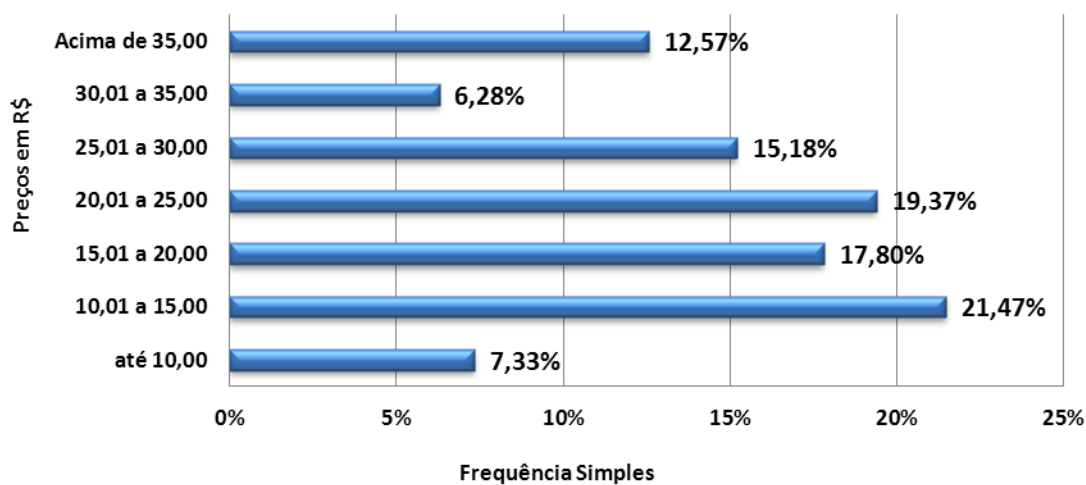
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	1.136,67	-	968,75	715,00	-
	mai/14:	1.300,00	-	830,00	-	-
Variação	%	14,37	-	(14,32)	-	-
1 dorm.	abr/14:	2.120,00	1.431,25	1.172,58	904,55	566,67
	mai/14:	1.833,33	1.333,33	1.120,00	990,91	550,00
Variação	%	(13,52)	(6,84)	(4,48)	9,55	(2,94)
2 dorm.	abr/14:	2.813,64	2.038,24	1.470,45	1.001,94	860,00
	mai/14:	2.750,00	2.030,00	1.497,00	1.259,53	1.161,67
Variação	%	(2,26)	(0,40)	1,81	25,71	35,08
3 dorm.	abr/14:	2.850,00	2.520,00	2.195,00	1.225,00	747,00
	mai/14:	3.154,17	2.400,00	2.053,81	1.325,00	-
Variação	%	10,67	(4,76)	(6,43)	8,16	-
4 dorm.	abr/14:	6.475,00	-	-	1.862,50	-
	mai/14:	3.800,00	-	2.400,00	-	-
Variação	%	(41,31)	-	-	-	-



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	14	7,33%	7,33%
10,01 a 15,00	41	21,47%	28,80%
15,01 a 20,00	34	17,80%	46,60%
20,01 a 25,00	37	19,37%	65,97%
25,01 a 30,00	29	15,18%	81,15%
30,01 a 35,00	12	6,28%	87,43%
Acima de 35,00	24	12,57%	100,00%
Total	191	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M ² Médio dos Imóveis Locados em Maio/2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	33,30	45,05	85,61	123,64	186,67
Apartamento	37,50	44,45	64,09	109,96	136,40



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.	abr/14:	-	-	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	11,43
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	-	-	14,99	14,37	12,28
	mai/14:	-	17,84	16,34	16,77	15,36
Variação	%	-	-	9,01	16,70	25,08
2 dorm.	abr/14:	-	20,50	16,02	12,83	13,39
	mai/14:	-	-	16,53	15,84	9,95
Variação	%	-	-	3,18	23,46	(25,69)
3 dorm.	abr/14:	37,67	21,76	14,37	14,28	8,00
	mai/14:	30,29	25,00	16,61	15,27	-
Variação	%	(19,59)	14,89	15,59	6,93	-
4 dorm.	abr/14:	-	22,09	-	-	-
	mai/14:	-	-	8,33	10,63	-
Variação	%	-	-	-	-	-

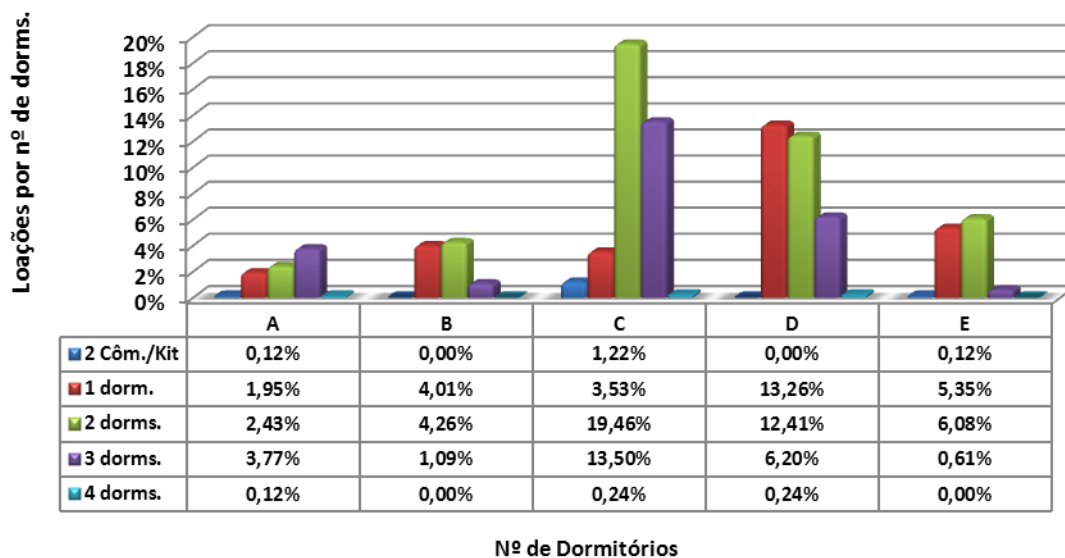
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	36,67	32,50	-	14,33	-
	mai/14:	-	-	22,22	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	49,76	27,74	24,07	21,49	-
	mai/14:	33,19	32,64	19,88	20,00	15,00
Variação	%	(33,30)	17,66	(17,41)	(6,93)	-
2 dorm.	abr/14:	35,00	27.346,00	22,73	16,59	17,24
	mai/14:	34,17	31,61	24,33	26,86	20,08
Variação	%	(2,37)	(99,88)	7,04	61,90	16,47
3 dorm.	abr/14:	30,00	25,00	22,81	20,83	11,11
	mai/14:	33,79	25,53	25,64	11,58	-
Variação	%	12,63	2,12	12,41	(44,41)	-
4 dorm.	abr/14:	51,48	-	-	34,05	-
	mai/14:	-	-	28,24	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	1	0	10	0	1
%	0,12%	0,00%	1,22%	0,00%	0,12%
1 dorm.	16	33	29	109	44
%	1,95%	4,01%	3,53%	13,26%	5,35%
2 dorms.	20	35	160	102	50
%	2,43%	4,26%	19,46%	12,41%	6,08%
3 dorms.	31	9	111	51	5
%	3,77%	1,09%	13,50%	6,20%	0,61%
4 dorms.	1	0	2	2	0
%	0,12%	0,00%	0,24%	0,24%	0,00%
Total	69	77	312	264	100
%	8,39%	9,37%	37,96%	32,12%	12,17%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

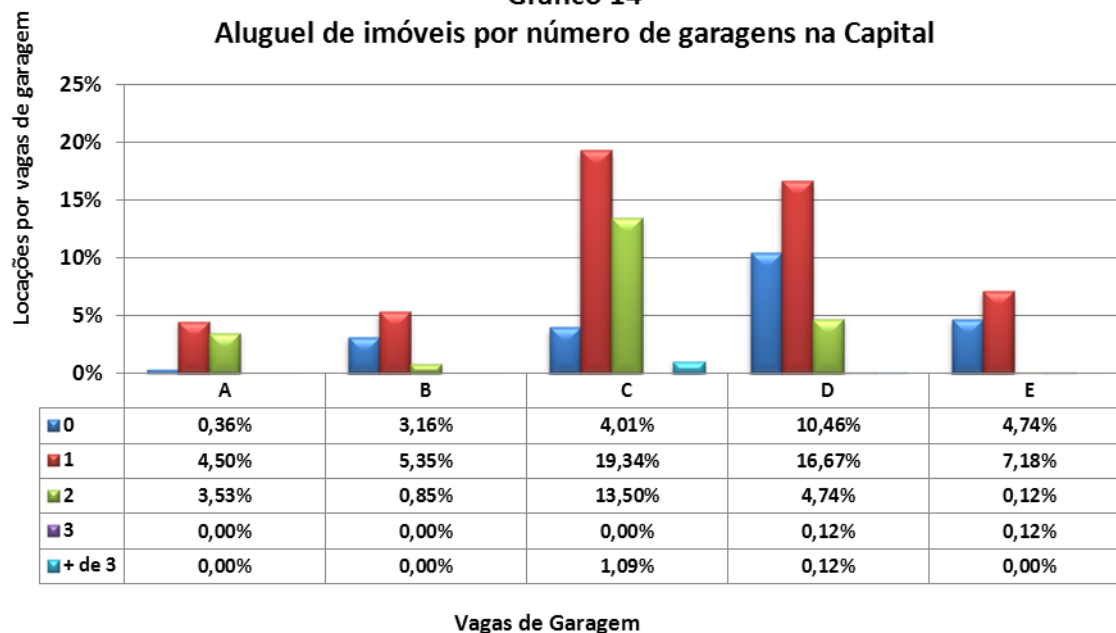




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	3	26	33	86	39
%	0,36%	3,16%	4,01%	10,46%	4,74%
1	37	44	159	137	59
%	4,50%	5,35%	19,34%	16,67%	7,18%
2	29	7	111	39	1
%	3,53%	0,85%	13,50%	4,74%	0,12%
3	0	0	0	1	1
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,12%	0,12%
+ de 3	0	0	9	1	0
%	0,00%	0,00%	1,09%	0,12%	0,00%
Total	69	77	312	264	100
%	8,39%	9,37%	37,96%	32,12%	12,17%

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
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
outubro-13	1,24	0,57	(6,84)
novembro-13	(1,31)	0,54	4,28
dezembro-13	3,73	0,92	(1,26)
janeiro-14	1,56	0,55	(2,74)
fevereiro-14	2,79	0,69	2,90
março-14	(3,60)	0,92	5,25
abril-14	(0,19)	0,67	1,87
maio-14	(0,35)	0,46	2,29
Acumulado	9,54	6,37	22,59

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	(17,84)	(17,84)
Fevereiro	27,66	9,82
Março	(17,02)	(7,20)
Abril	(3,02)	(10,22)
Maio	(3,22)	(13,44)

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Mês	Locação	
	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02
Março	(18,84)	(3,82)
Abril	(0,20)	(4,02)
Maio	13,09	9,07



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	abr/14						mai/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	60	7	1.490	65	324	1.946	59	5	1.468	67	358	1.957
Santana	19	0	155	5	227	406	22	0	155	4	259	440
Santo Amaro	27	0	282	18	127	454	24	1	205	11	137	378
Jabaquara	10	0	149	3	90	252	3	0	162	3	103	271
Lapa	10	0	49	3	29	91	7	2	36	3	37	85
São Miguel	9	2	73	1	93	178	9	0	65	3	105	182
Penha	4	0	94	4	83	185	12	0	119	2	83	216
Itaquera	5	1	83	0	68	157	2	0	93	0	69	164
Tatuapé	10	1	156	7	78	252	9	0	212	5	100	326
Vila Prudente	7	0	67	2	42	118	11	1	72	3	72	159
Ipiranga	1	0	30	1	28	60	2	0	32	2	23	59
Pinheiros	8	1	83	4	37	133	8	0	87	6	42	143
Freguesia Ó	4	0	100	0	64	168	11	0	72	1	60	144
Parelheiros	0	0	0	0	2	2	0	0	1	0	0	1
Butantã	3	0	59	2	37	101	4	0	60	2	37	103
Total	177	12	2.870	115	1.329	4.503	183	9	2.839	112	1.485	4.628
Varição							3,39	(25,00)	(1,08)	(2,61)	11,74	2,78