



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 m<sup>2</sup> para os de 1 dormitório e de 180 m<sup>2</sup> 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: aracetuba@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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:sorocaba@crecisp.gov.br)



## SUMÁRIO

<b>VENDAS .....</b>	<b>8</b>
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 <sup>2</sup> PRATICADAS .....	12
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> 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
<b>ALUGUEL .....</b>	<b>18</b>
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 <sup>2</sup> DE LOCAÇÕES .....	22
MÉDIA DE VALORES DO M <sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA .....	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS .....	24
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS .....	25
<b>EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS .....</b>	<b>26</b>
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%
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>17</b>	<b>44</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>182</b>	<b>100,00%</b>

#### PERCEPÇÃO DO MERCADO

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

#### DESCONTOS

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



## 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)

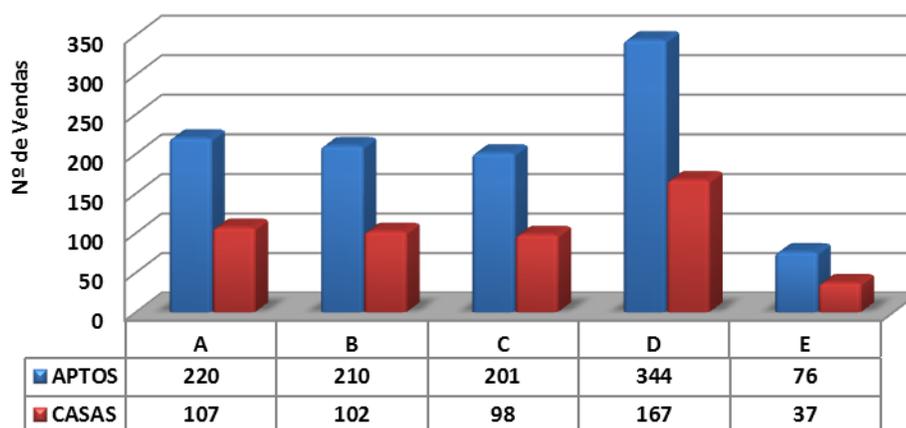
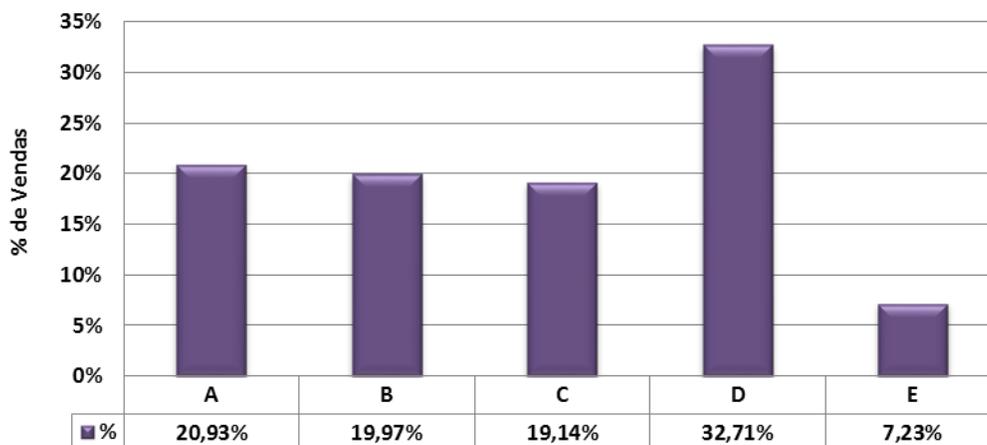


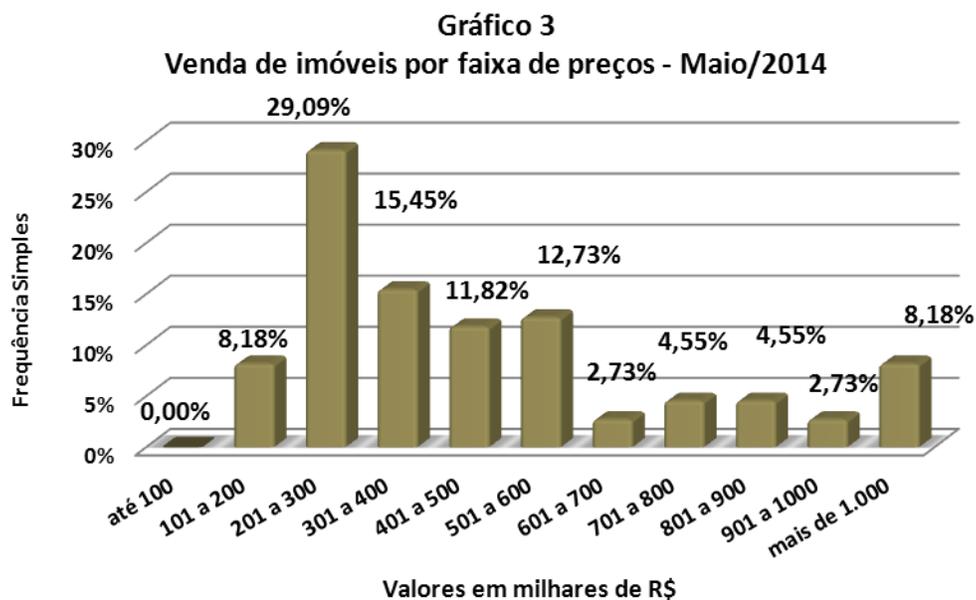
Gráfico 2  
Distribuição de vendas por zona





## 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%
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>





## 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	-	-

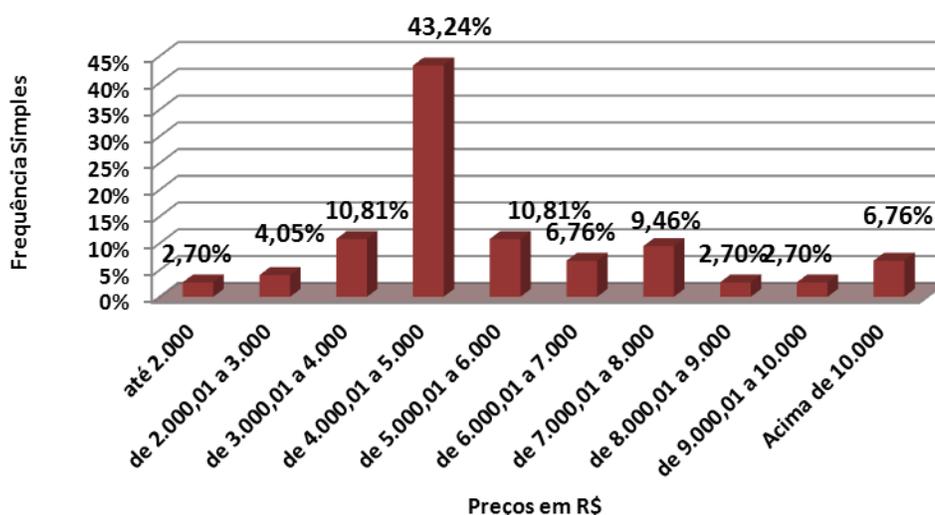
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	-	210.000,00	-	-	-
	mai/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	-	320.000,00	250.000,00	186.666,67	-
	mai/14:	580.000,00	320.000,00	246.666,67	-	-
Variação	%	-	0,00	(1,33)	-	-
2 dorm.	abr/14:	696.666,67	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 M<sup>2</sup> PRATICADAS

Vendas por faixa de M <sup>2</sup>			
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%
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**Gráfico 4**  
**Venda de imóveis pro faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Maio/ 2014**



## MÉDIA DO M<sup>2</sup> APURADO

M <sup>2</sup> 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 M<sup>2</sup> PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M <sup>2</sup> )						
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)



<b>APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)</b>						
<b>Padrão Luxo</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
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	%	-	-	-	-	-
<b>Padrão Médio</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
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
<b>Padrão Simples</b>	<b>Mês</b>	<b>Zona A</b>	<b>Zona B</b>	<b>Zona C</b>	<b>Zona D</b>	<b>Zona E</b>
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

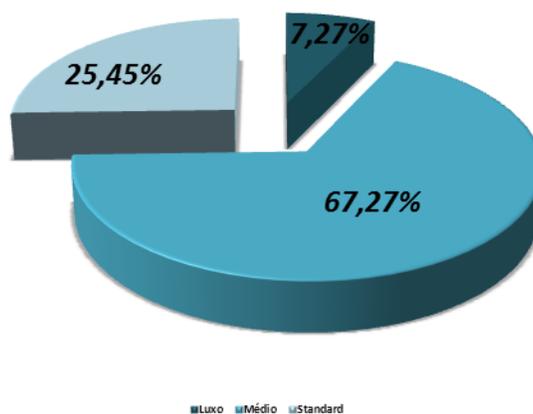


## DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

### Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	8	74	28

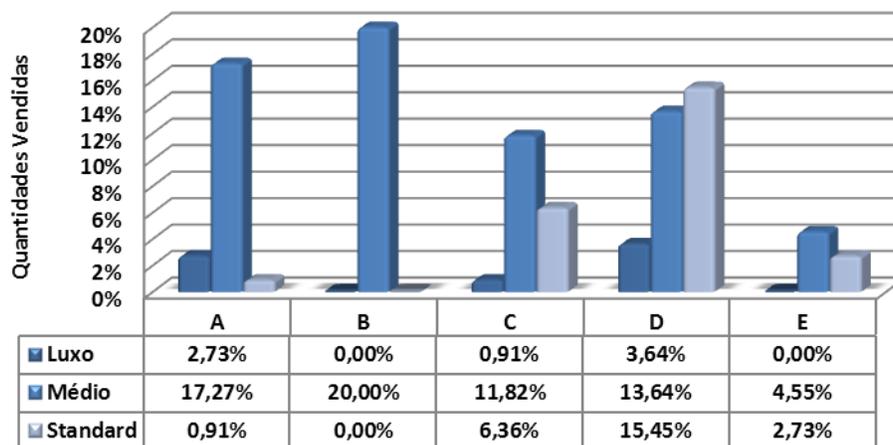
**Gráfico 5**  
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



### 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

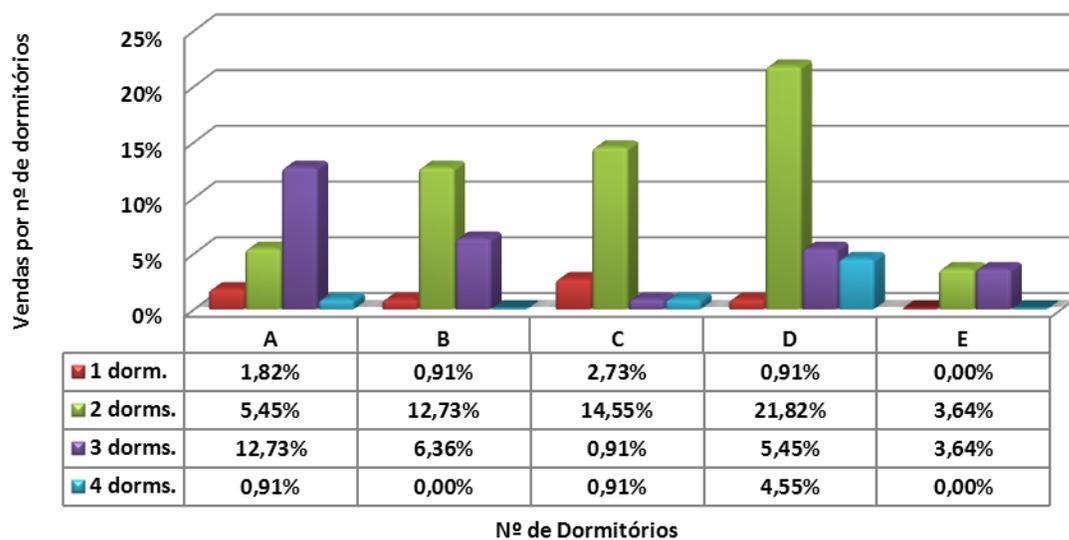




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

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%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>8</b>
<b>%</b>	<b>20,91%</b>	<b>20,00%</b>	<b>19,09%</b>	<b>32,73%</b>	<b>7,27%</b>

**Gráfico 7**  
**Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital**

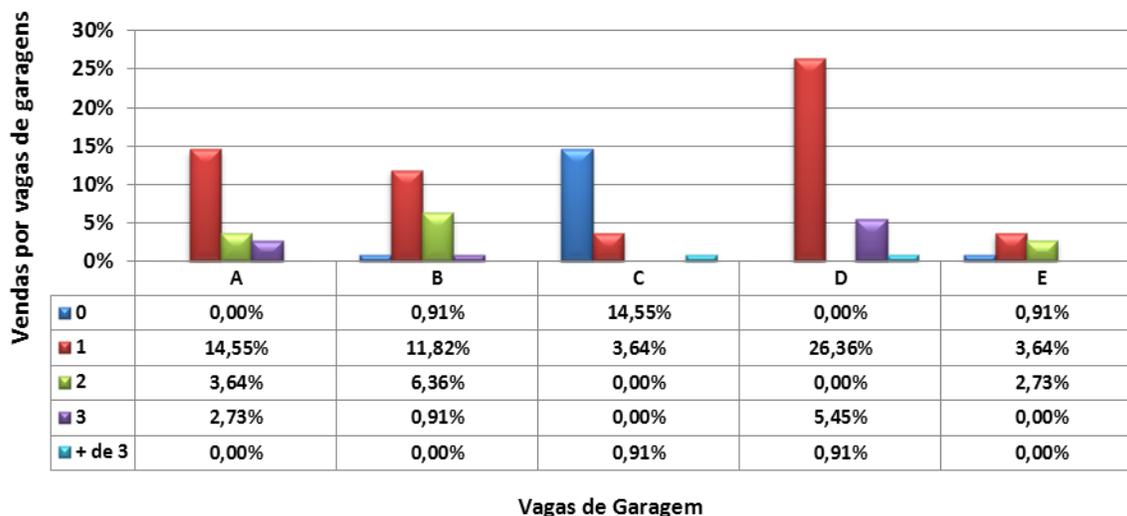




## DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

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%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>8</b>
<b>%</b>	<b>20,91%</b>	<b>20,00%</b>	<b>19,09%</b>	<b>32,73%</b>	<b>7,27%</b>

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

### DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

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

### DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

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

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
<b>abril-14</b>	3,88
<b>maio-14</b>	4,15
<b>Variação</b>	<b>6,96</b>



## 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
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>264</b>	<b>100</b>	<b>822</b>
<b>%</b>	<b>8,39</b>	<b>9,37</b>	<b>37,96</b>	<b>32,12</b>	<b>12,17</b>	<b>100,00</b>

Gráfico 9  
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

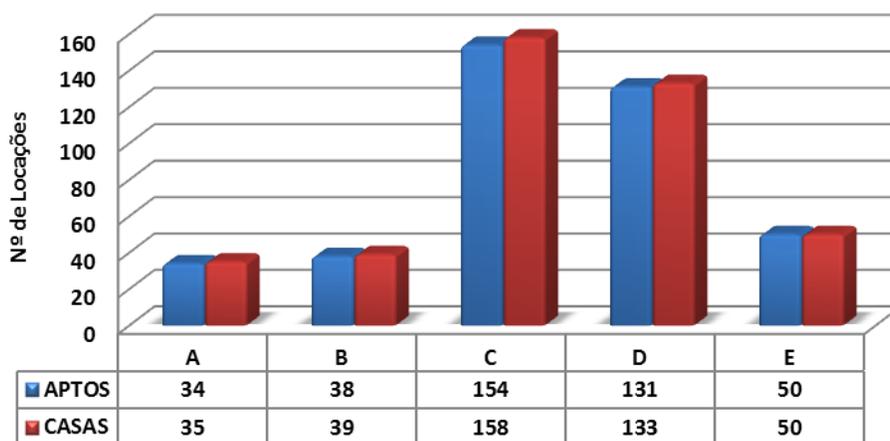
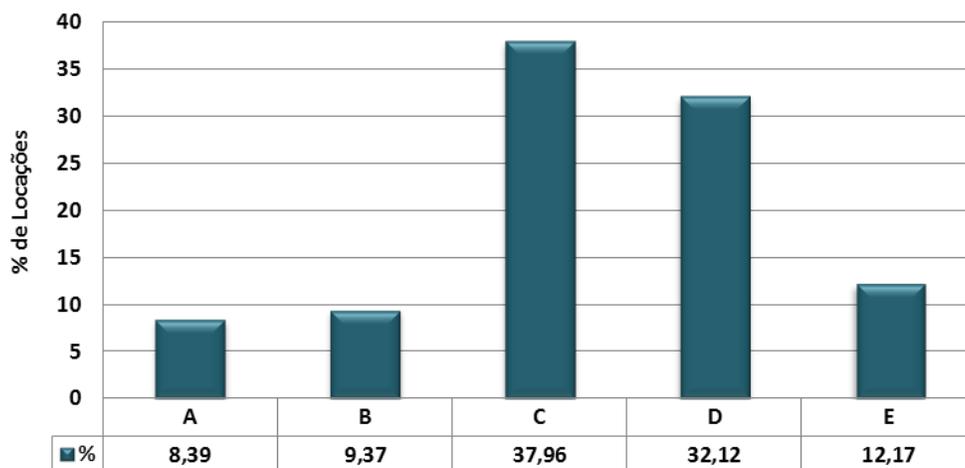


Gráfico 10  
Distribuição de locações por zona

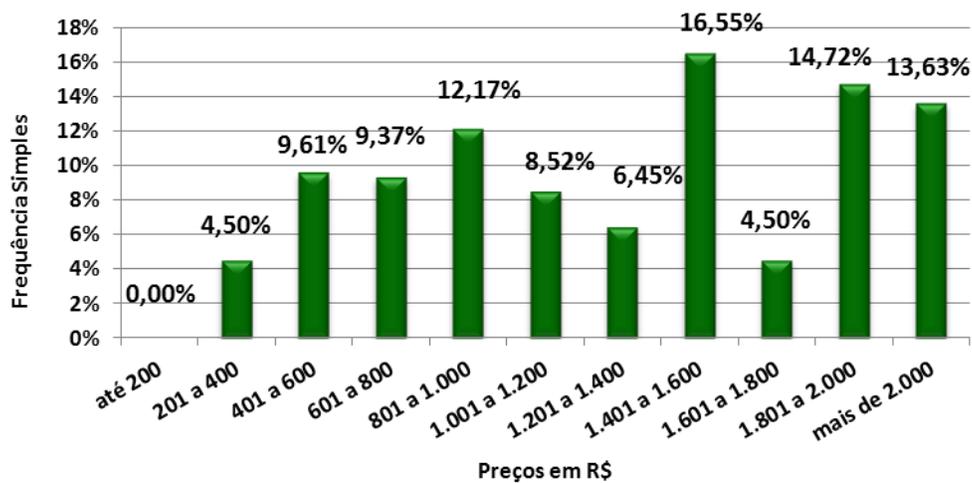




## FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

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%
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>100,00%</b>	-

**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	%	-	-	-	-	-

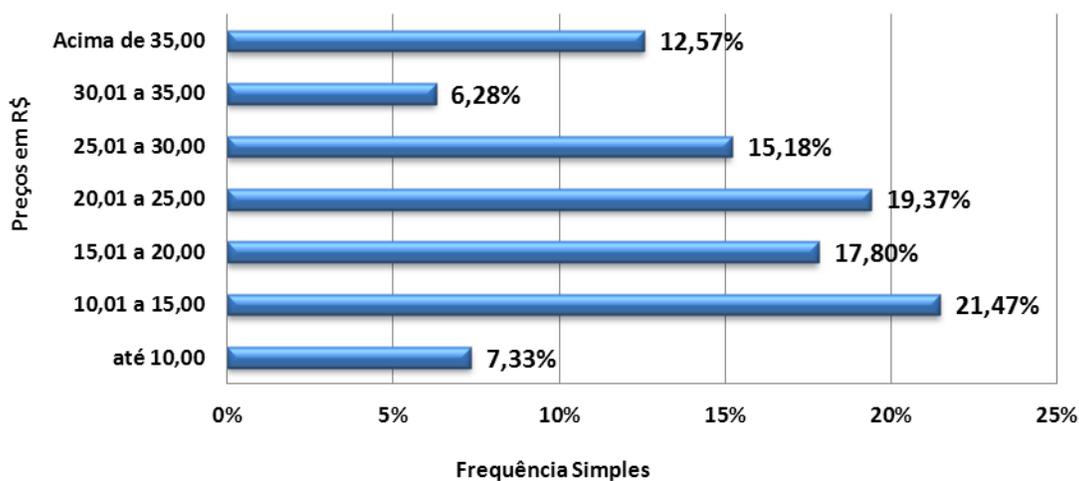
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	1.136,67	-	968,75	715,00	-
	mai/14:	1.300,00	-	830,00	-	-
Variação	%	14,37	-	(14,32)	-	-
1 dorm.	abr/14:	2.120,00	1.431,25	1.172,58	904,55	566,67
	mai/14:	1.833,33	1.333,33	1.120,00	990,91	550,00
Variação	%	(13,52)	(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 M<sup>2</sup> DE LOCAÇÕES

<b>Locações por faixa de M<sup>2</sup></b>			
Valores em R\$/m <sup>2</sup>	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%
<b>Total</b>	<b>191</b>	<b>100,00%</b>	<b>-</b>

**GRÁFICO 12**  
**Aluguel de imóveis por faixa de preços (M<sup>2</sup>) - Maio/2014**



## M<sup>2</sup> MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

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



## MÉDIA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE LOCAÇÃO POR ZONA

CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	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	%	-	-	-	-	-

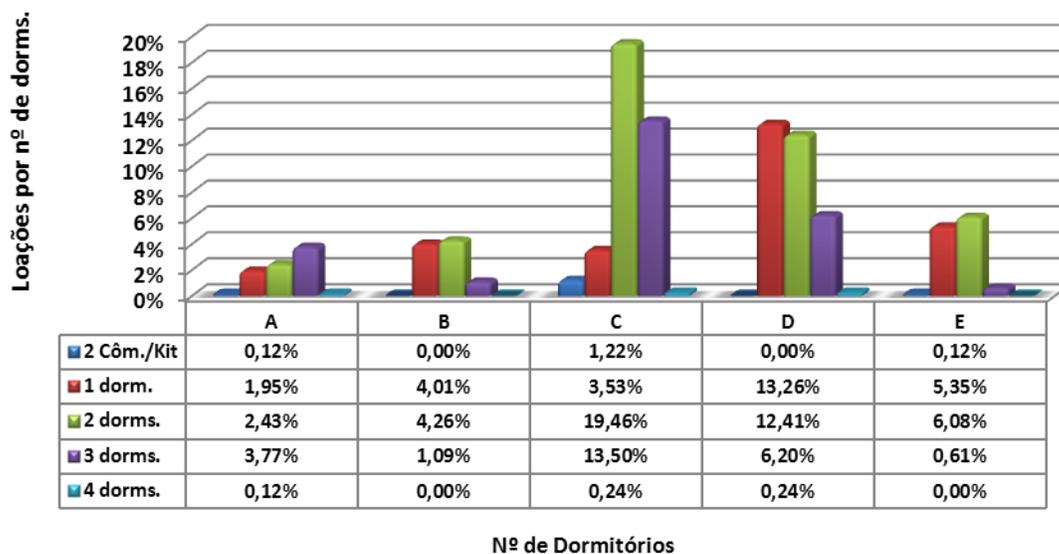
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M <sup>2</sup>	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	abr/14:	36,67	32,50	-	14,33	-
	mai/14:	-	-	22,22	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	abr/14:	49,76	27,74	24,07	21,49	-
	mai/14:	33,19	32,64	19,88	20,00	15,00
Variação	%	(33,30)	17,66	(17,41)	(6,93)	-
2 dorm.	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%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>264</b>	<b>100</b>
<b>%</b>	<b>8,39%</b>	<b>9,37%</b>	<b>37,96%</b>	<b>32,12%</b>	<b>12,17%</b>

**Gráfico 13**  
**Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital**

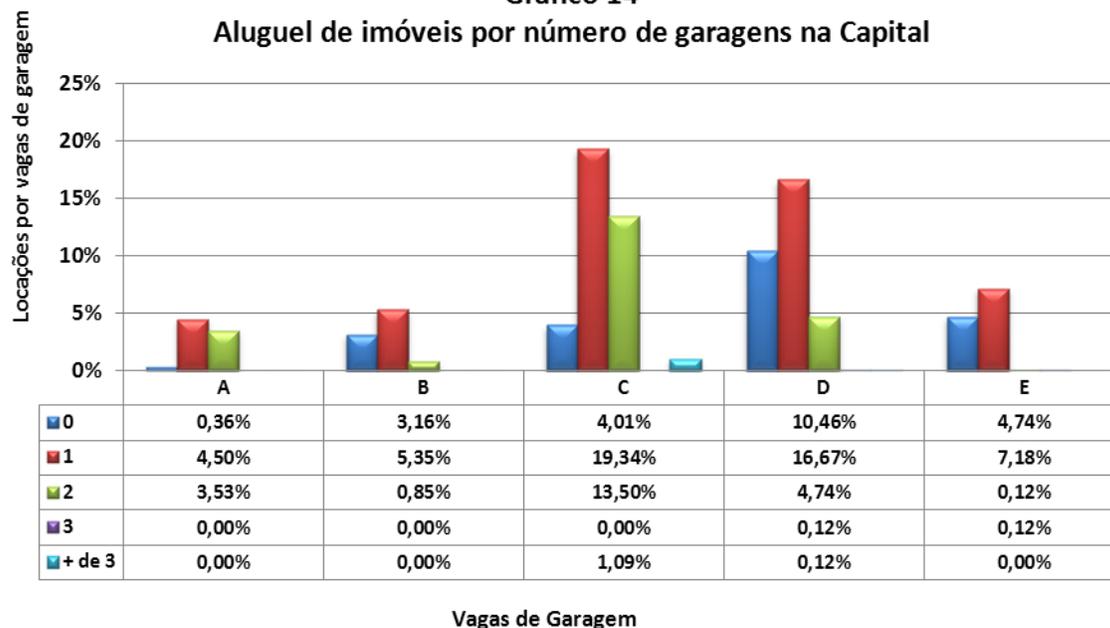




## DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

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%
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>312</b>	<b>264</b>	<b>100</b>
<b>%</b>	<b>8,39%</b>	<b>9,37%</b>	<b>37,96%</b>	<b>32,12%</b>	<b>12,17%</b>

**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
<b>Acumulado</b>	<b>9,54</b>	<b>6,37</b>	<b>22,59</b>

Locação: Valor do aluguel  
Venda: Valor do M<sup>2</sup>

## COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (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)

<i>Mercado Imobiliário da Capital</i> (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
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>12</b>	<b>2.870</b>	<b>115</b>	<b>1.329</b>	<b>4.503</b>	<b>183</b>	<b>9</b>	<b>2.839</b>	<b>112</b>	<b>1.485</b>	<b>4.628</b>
<b>Varição</b>							<b>3,39</b>	<b>(25,00)</b>	<b>(1,08)</b>	<b>(2,61)</b>	<b>11,74</b>	<b>2,78</b>