



São Paulo, 17 de dezembro de 2013
Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Outubro de 2013

Venda de imóvel usado bate recorde com 54,15% de alta na cidade de São Paulo

As vendas de imóveis usados bateram recorde na cidade de São Paulo em outubro ao crescerem 54,15% em comparação a setembro. O índice de vendas evoluiu de 0,2746 em setembro para 0,4233 em outubro. O salto nas vendas fez com que o saldo positivo acumulado de janeiro a outubro chegasse a 65,64%.

“Esse resultado tem tudo a ver com a ampliação dos financiamentos bancários e os preços”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Os preços médios do metro quadrado dos imóveis usados caíram 6,84% em outubro na comparação com setembro e os financiamentos responderam por 62,64% das vendas realizadas pelas imobiliárias pesquisadas.

“O financiamento é vital para o fortalecimento e crescimento do mercado imobiliário, especialmente para os imóveis usados, que representam a alternativa de menor custo e de mais rápido acesso à casa própria”, afirma Viana Neto, ao lembrar que os bancos privados ainda têm papel modesto nesse segmento de crédito.

A pesquisa do CRECISP mostra que a Caixa Econômica Federal (CEF) praticamente monopolizou os financiamentos em outubro. Ela respondeu por 50% dos contratos fechados nas 430 imobiliárias consultadas, e os bancos privados por 12,64%. A participação das vendas à vista foi de 35,71% e a dos consórcios, de 1,65%.

Os apartamentos lideraram as vendas, com 76,37% do total negociado. As Casas somaram 23,63% do total. Os imóveis mais vendidos foram os de preço médio até R\$ 400 mil, com 63,74% de participação. Quem comprou imóvel usado em outubro obteve descontos sobre os preços originais que variaram de 3,56% na Zona A a 5,7% na Zona E.

Zona A lidera vendas

A Zona A, que agrupa bairros como Alto da Boa Vista, Campo Belo e Higienópolis, foi onde mais se vendeu imóvel usado na Capital no período. A pesquisa do CRECISP mostra que ali se concentraram 41,8% das vendas, seguida pela Zona C (24,17%), Zona D (16,45%), Zona B (9,33%) e Zona E (8,52%).

Os imóveis preferidos dos compradores foram os de 2 dormitórios, líderes de venda em todas as cinco zonas de valor. A participação deles foi 21,98% na Zona A; 18,13% na Zona C; 8,24% na Zona D; 6,59% na Zona E; e 3,3% na Zona B.

O preço que mais subiu na Capital foi o de casas de padrão médio com tempo de construção entre 8 e 15 anos e situadas na Zona E, onde estão reunidos bairros como Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros e Pedreira, entre outros. O metro quadrado subiu 27,89%, passando da média de R\$ 1.407,41 em setembro para R\$ 1.800,00 em outubro.

Já o preço que mais baixou foi o de casas de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas na Zona D, que agrupa bairros como Penha, Pirituba, Rio Pequeno e



Sacomã. A queda foi de 31,07%, com o preço médio do metro quadrado baixando de R\$ 3.022,52 para R\$ 2.083,33.

Aluguel novo tem alta de 1,24% e locação tem queda de 0,18%

A pesquisa feita pelo CRECISP com 430 imobiliárias da Capital apurou alta de 1,24% na média dos valores dos aluguéis das casas e apartamentos que foram alugados por elas em outubro. Em relação a setembro, o número de imóveis alugados foi 0,18% menor. O índice de locação baixou de 1,8568 para 1,8535. No acumulado desde Janeiro, o saldo de novas locações é negativo em 5,34%.

Os imóveis com aluguel de até R\$ 1.000,00 responderam por 58,85% das novas locações. A pesquisa do CRECISP apurou que os proprietários concederam descontos sobre os valores inicialmente pedidos de 7,5% na Zona E a 12,76% na Zona D.

O fiador continuou na liderança entre os meios de se assegurar o pagamento do aluguel em caso de inadimplência dos inquilinos, com participação de 41,41% no total de novos contratos. Vêm em seguida o depósito de três meses do aluguel (28,23%), o seguro de fiança (23,59%), a caução de imóveis (6,02%), a locação sem garantia (0,5%) e a cessão fiduciária (0,25%).

O aluguel que mais aumentou foi o de casas de 2 dormitórios situadas na Zona A. A alta foi de 23,53% com o aluguel médio passando de R\$ 1.700,00 em setembro para R\$ 2.100,00 em outubro. O aluguel que ficou mais barato foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona D. O valor médio era R\$ 1.027,78 e passou a R\$ 830,43, uma queda de 19,2%.

As novas locações distribuíram-se entre as Zonas D (34,51% do total), B (23,83%), C (22,33%), E (11,17%) e A (8,16%).

Inadimplência e devolução crescem

A pesquisa CRECISP apurou que foram devolvidos em outubro 665 imóveis que estavam alugados nas imobiliárias pesquisadas, o que representa 83,44% do total das novas locações que elas fizeram no mês. Esse percentual é 10,01% maior do que o apurado em setembro, que foi de 75,85%.

Estavam inadimplentes em outubro nas imobiliárias consultadas 3,44% dos inquilinos com contratos em vigor. Esse percentual é 2,99% maior que os 3,34% com atraso em pagamento em setembro.

As ações propostas nos Fóruns da Capital caíram 1,19% na comparação de outubro com setembro – de 4.376 para 4.324. Isso se deveu à redução de 9,46% nas ações de rito sumário, que baixaram de 2.981 para 2.699.

Aumentou o número de ações em consignação (77,78%), de 9 para 16; de renovação do aluguel (38,71%), de 93 para 129; de rito ordinário (20,93%), de 172 para 208; e as ações propostas por falta de pagamento (13,47%), de 1.121 para 1.272.



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

=====

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, Imirim, 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

RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

Formas de pagamento	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
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%



DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-13	3,00	7,75	4,10	5,75	3,00
outubro-13	3,56	5,70	3,94	5,43	5,50
Varição	18,67	(26,45)	(3,90)	(5,57)	83,33

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	650	145	376	256	128	1.555
CASAS	201	45	116	79	40	481
Total	851	190	492	335	168	2.036
%	41,80%	9,33%	24,17%	16,45%	8,25%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

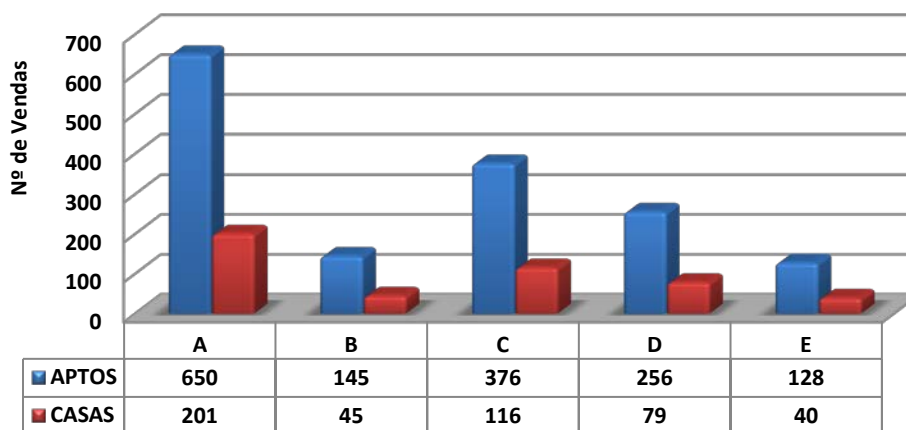
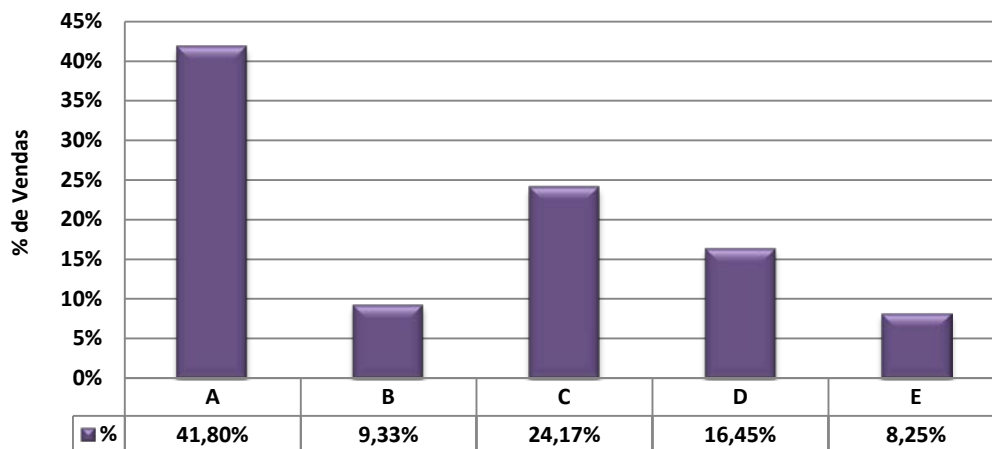




Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

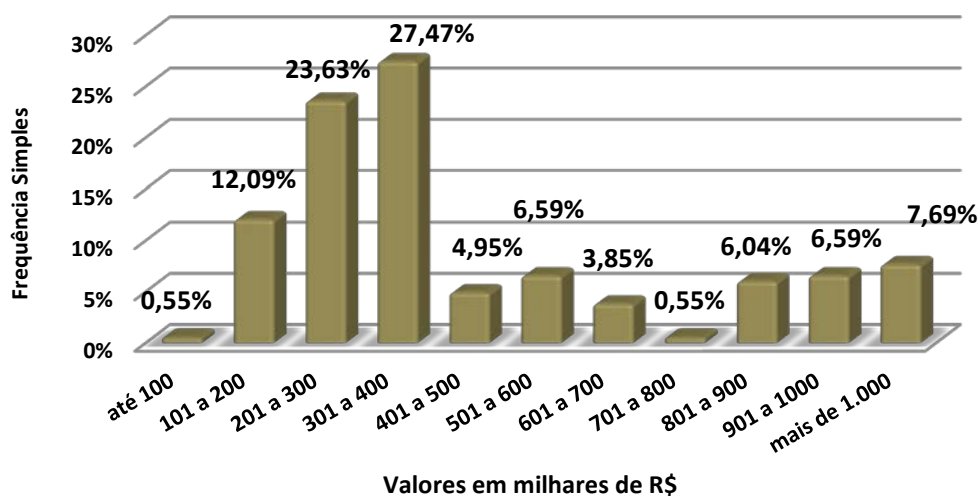


FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	1	0,55%	0,55%
101 a 200	22	12,09%	12,64%
201 a 300	43	23,63%	36,26%
301 a 400	50	27,47%	63,74%
401 a 500	9	4,95%	68,68%
501 a 600	12	6,59%	75,27%
601 a 700	7	3,85%	79,12%
701 a 800	1	0,55%	79,67%
801 a 900	11	6,04%	85,71%
901 a 1000	12	6,59%	92,31%
mais de 1.000	14	7,69%	100,00%
Total	182	100,00%	-



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



MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/13:	-	-	-	272.200,00	140.000,00
	out/13:	-	-	-	273.750,00	-
Variação	%	-	-	-	0,57	-
2 dorm.	set/13:	-	547.500,00	-	258.750,00	163.333,33
	out/13:	668.333,33	-	415.000,00	311.166,67	230.000,00
Variação	%	-	-	-	20,26	40,82
3 dorm.	set/13:	-	600.000,00	525.000,00	360.454,55	215.000,00
	out/13:	758.400,00	611.666,67	538.750,00	420.000,00	300.000,00
Variação	%	-	1,94	2,62	16,52	39,53
4 dorm.	set/13:	-	713.000,00	-	-	-
	out/13:	1.050.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS

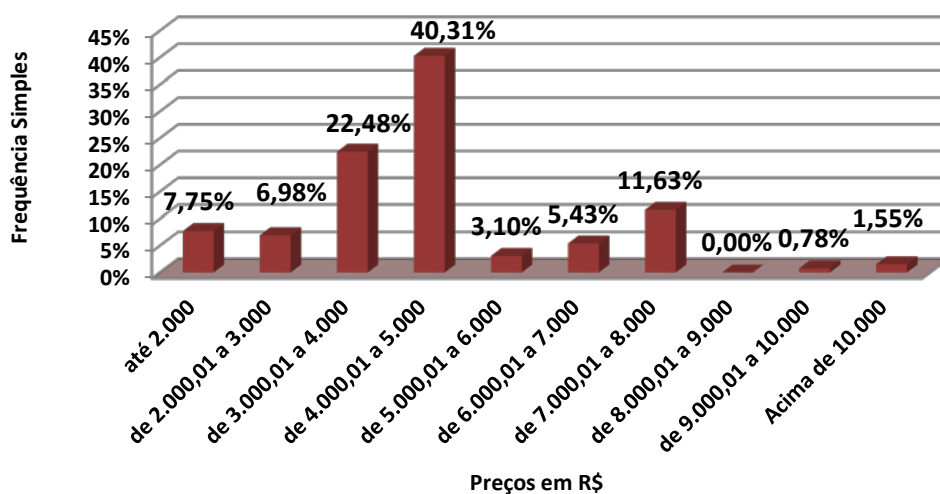
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/13:	370.000,00	330.000,00	225.000,00	167.666,67	-
	out/13:	-	370.000,00	-	197.500,00	-
Varição	%	-	12,12	-	17,79	-
2 dorm.	set/13:	620.000,00	533.333,33	316.666,67	235.333,33	190.000,00
	out/13:	610.000,00	520.000,00	392.482,76	313.571,43	194.875,00
Varição	%	(1,61)	(2,50)	23,94	33,25	2,57
3 dorm.	set/13:	883.000,00	780.000,00	480.000,00	391.666,67	-
	out/13:	849.166,67	750.000,00	535.000,00	-	222.500,00
Varição	%	(3,83)	(3,85)	11,46	-	-
4 dorm.	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	1.278.333,33	-	670.000,00	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	10	7,75%	7,75%
de 2.000,01 a 3.000	9	6,98%	14,73%
de 3.000,01 a 4.000	29	22,48%	37,21%
de 4.000,01 a 5.000	52	40,31%	77,52%
de 5.000,01 a 6.000	4	3,10%	80,62%
de 6.000,01 a 7.000	7	5,43%	86,05%
de 7.000,01 a 8.000	15	11,63%	97,67%
de 8.000,01 a 9.000	0	0,00%	97,67%
de 9.000,01 a 10.000	1	0,78%	98,45%
Acima de 10.000	2	1,55%	100,00%
Total	129	100,00%	-



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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	60,00	118,15	141,00	215,00
Apartamento	-	43,75	103,94	110,82	210,00



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	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	-	-	3.648,33	3.081,19	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/13:	-	-	-	-	-
	out/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/13:	-	-	-	4.289,86	-
	out/13:	-	-	-	3.458,55	2.653,36
	Variação	%	-	-	-	(19,38)
de 8 a 15 anos	set/13:	-	-	-	3.833,33	1.407,41
	out/13:	-	4.128,78	-	3.881,25	1.800,00
	Variação	%	-	-	-	1,25
mais de 15 anos	set/13:	6.250,00	4.625,35	4.000,00	3.022,52	1.234,38
	out/13:	-	-	3.727,78	2.083,33	-
	Variação	%	-	-	(6,81)	(31,07)

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/13:	-	-	-	3.156,46	-
	out/13:	-	-	-	2.515,90	-
	Variação	%	-	-	-	(20,29)
de 8 a 15 anos	set/13:	-	4.000,00	-	-	-
	out/13:	-	-	-	-	1.976,67
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/13:	-	-	-	3.227,78	1.866,67
	out/13:	-	-	2.921,86	2.363,46	-
	Variação	%	-	-	-	(26,78)



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/13:	-	-	6.494,96	5.833,33	-
	out/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/13:	-	7.166,67	-	-	-
	out/13:	-	6.956,48	4.000,00	-	-
	Variação	%	-	(2,93)	-	-
mais de 15 anos	set/13:	7.997,95	-	-	-	-
	out/13:	7.647,06	-	-	-	-
	Variação	%	(4,39)	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/13:	-	6.833,33	6.365,13	5.873,02	4.600,00
	out/13:	6.015,75	5.000,00	5.977,78	4.583,33	3.335,62
	Variação	%	-	(26,83)	(6,09)	(21,96)
de 8 a 15 anos	set/13:	7.047,62	6.528,14	5.941,04	5.257,03	4.036,59
	out/13:	5.864,10	5.587,81	-	4.396,55	-
	Variação	%	(16,79)	(14,40)	-	(16,37)
mais de 15 anos	set/13:	6.108,72	5.896,55	5.448,28	5.153,73	-
	out/13:	6.620,36	4.500,00	3.995,13	5.442,71	2.621,79
	Variação	%	8,38	(23,68)	(26,67)	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/13:	-	-	-	4.993,06	-
	out/13:	-	-	5.424,35	-	3.469,39
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/13:	-	4.962,96	4.353,45	4.142,86	-
	out/13:	4.358,97	-	5.154,76	4.064,41	-
	Variação	%	-	-	18,41	(1,89)
mais de 15 anos	set/13:	-	4.727,27	3.919,64	3.699,80	3.295,45
	out/13:	-	3.875,90	3.236,76	-	-
	Variação	%	-	(18,01)	(17,42)	-

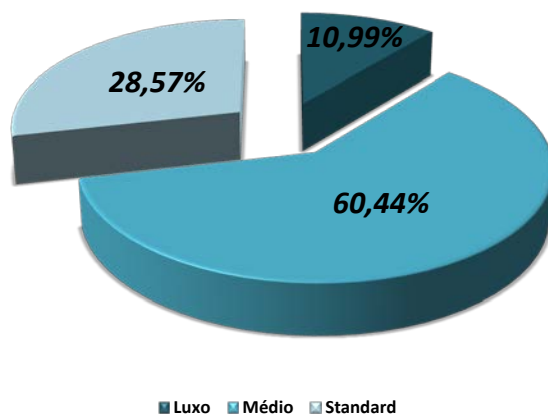


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	20	110	52

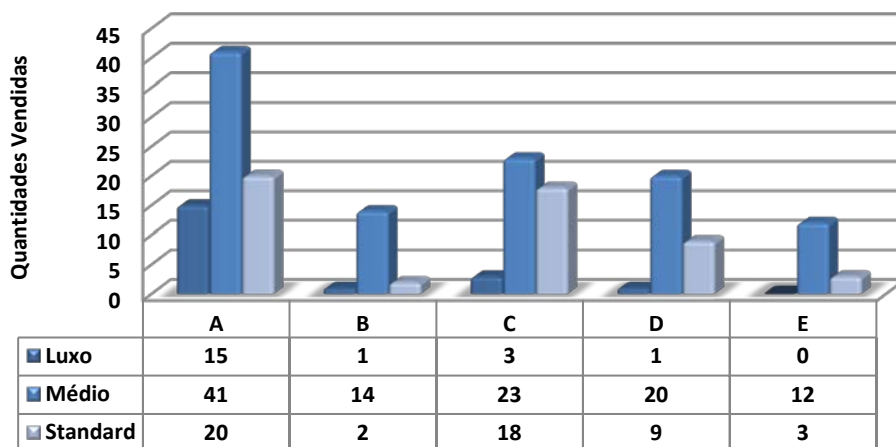
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	15	1	3	1	0
Médio	41	14	23	20	12
Standard	20	2	18	9	3

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

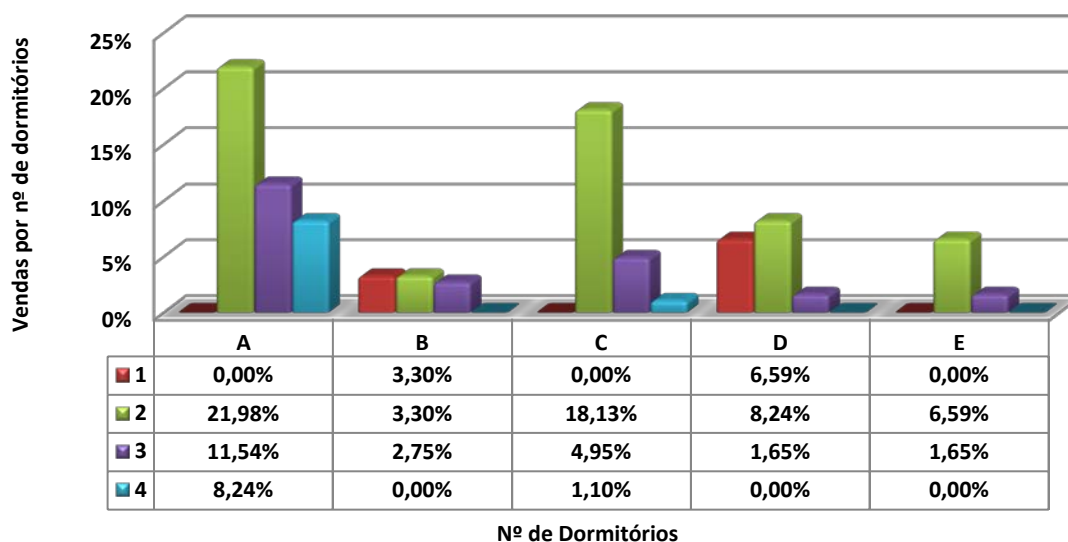




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1	0	6	0	12	0
%	0,00%	3,30%	0,00%	6,59%	0,00%
2	40	6	33	15	12
%	21,98%	3,30%	18,13%	8,24%	6,59%
3	21	5	9	3	3
%	11,54%	2,75%	4,95%	1,65%	1,65%
4	15	0	2	0	0
%	8,24%	0,00%	1,10%	0,00%	0,00%
Total	76	17	44	30	15
%	41,76%	9,34%	24,18%	16,48%	8,24%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

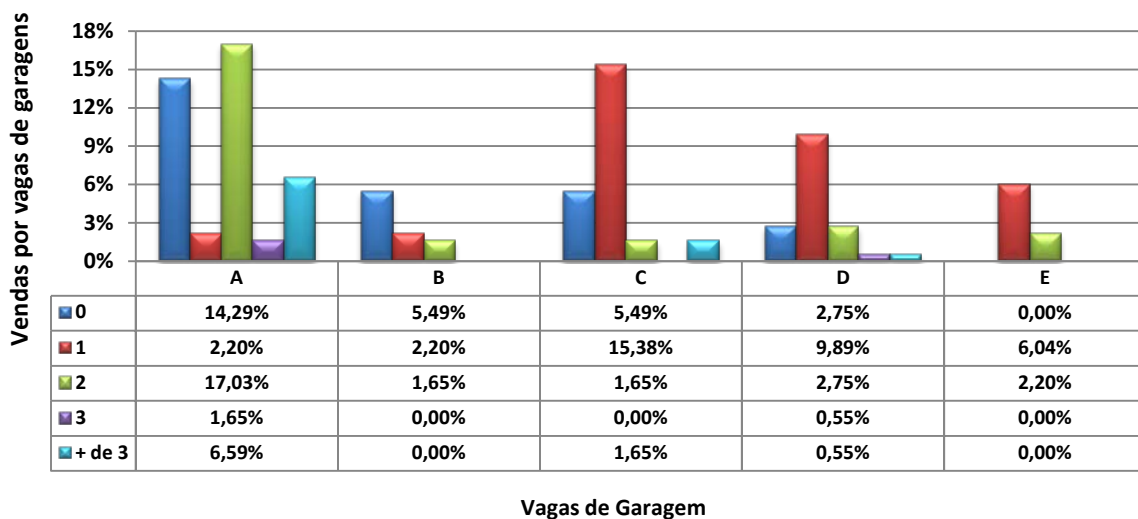




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	26	10	10	5	0
%	14,29%	5,49%	5,49%	2,75%	0,00%
1	4	4	28	18	11
%	2,20%	2,20%	15,38%	9,89%	6,04%
2	31	3	3	5	4
%	17,03%	1,65%	1,65%	2,75%	2,20%
3	3	0	0	1	0
%	1,65%	0,00%	0,00%	0,55%	0,00%
+ de 3	12	0	3	1	0
%	6,59%	0,00%	1,65%	0,55%	0,00%
Total	76	17	44	30	15
%	41,76%	9,34%	24,18%	16,48%	8,24%

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	37	97	89	89	18	330	41,41%
Seguro Fiança	19	47	47	67	8	188	23,59%
Depósito	8	35	34	105	43	225	28,23%
Sem Garantia	0	0	4	0	0	4	0,50%
Caução de Imóveis	1	11	4	12	20	48	6,02%
Cessão Fiduciária	0	0	0	2	0	2	0,25%
Total	65	190	178	275	89	797	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-13	8,88	7,92	32,25	7,93	12,17
outubro-13	10,83	11,22	7,63	12,76	7,50
Variação	21,96	41,67	(76,34)	60,91	(38,37)

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	113	16,99%
Outros motivos	552	83,01%
Total	665	100,00%
Comparação dev./loc.	%	83,44%

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-13	3,34
outubro-13	3,44
Variação	2,99



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	330	963	902	1.394	451	4.040
CASAS	398	1.163	1.090	1.684	545	4.880
Total	728	2.126	1.992	3.078	996	8.920
%	8,16	23,83	22,33	34,51	11,17	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

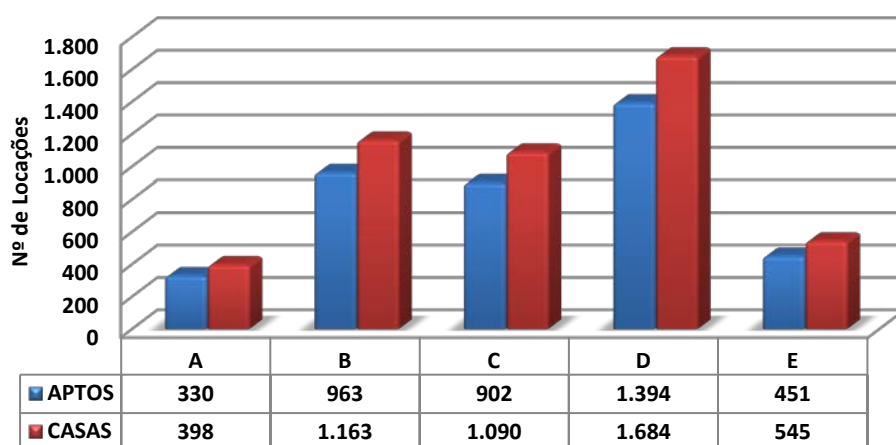
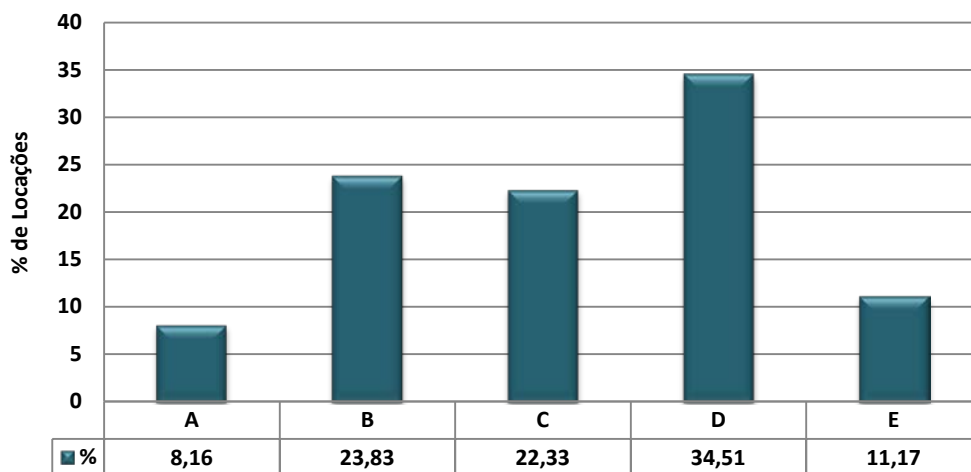


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

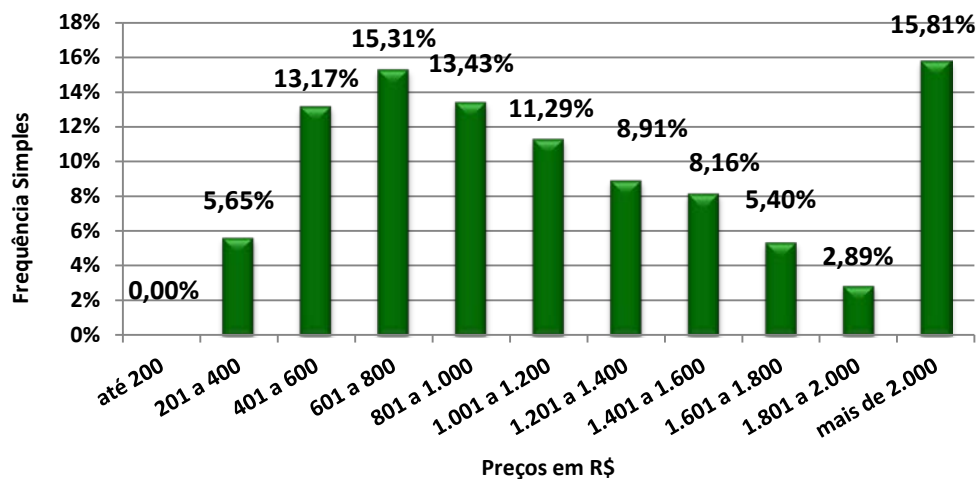




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	45	5,65%	5,65%
401 a 600	105	13,17%	18,82%
601 a 800	122	15,31%	34,13%
801 a 1.000	107	13,43%	47,55%
1.001 a 1.200	90	11,29%	58,85%
1.201 a 1.400	71	8,91%	67,75%
1.401 a 1.600	65	8,16%	75,91%
1.601 a 1.800	43	5,40%	81,30%
1.801 a 2.000	23	2,89%	84,19%
mais de 2.000	126	15,81%	100,00%
Total	797	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/13:	-	-	-	400,00	-
	out/13:	-	-	833,33	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/13:	-	1.000,00	662,35	584,30	505,00
	out/13:	1.800,00	939,47	682,35	564,29	482,59
Variação	%	-	(6,05)	3,02	(3,42)	(4,44)
2 dorm.	set/13:	1.700,00	1.600,00	1.190,00	1.138,98	879,41
	out/13:	2.100,00	1.583,33	1.415,52	1.117,27	910,87
Variação	%	23,53	(1,04)	18,95	(1,91)	3,58
3 dorm.	set/13:	2.766,67	2.300,00	1.806,82	1.418,42	1.190,00
	out/13:	2.900,00	2.511,11	2.079,41	1.531,58	1.333,33
Variação	%	4,82	9,18	15,09	7,98	12,04
4 dorm.	set/13:	5.000,00	4.452,00	3.625,00	2.200,00	-
	out/13:	5.500,00	4.850,00	3.740,00	-	-
Variação	%	10,00	8,94	3,17	-	-

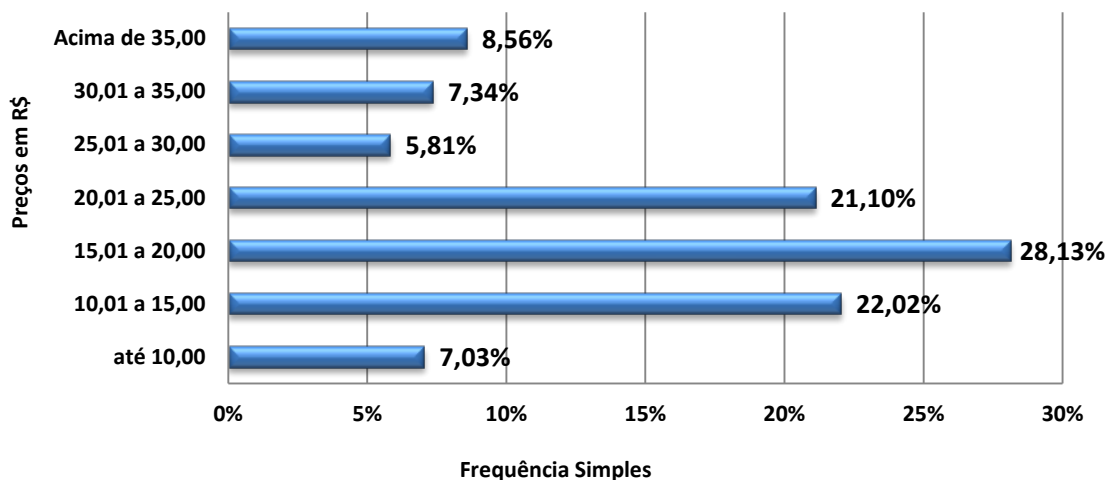
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/13:	-	-	-	700,00	-
	out/13:	-	-	800,00	744,12	-
Variação	%	-	-	-	6,30	-
1 dorm.	set/13:	1.360,53	1.279,27	1.115,00	1.027,78	743,00
	out/13:	1.484,62	1.155,20	953,70	830,43	650,00
Variação	%	9,12	(9,70)	(14,47)	(19,20)	(12,52)
2 dorm.	set/13:	1.940,00	1.834,09	1.473,68	1.089,47	888,75
	out/13:	2.257,69	1.825,00	1.388,64	1.016,13	1.000,00
Variação	%	16,38	(0,50)	(5,77)	(6,73)	12,52
3 dorm.	set/13:	2.962,50	2.566,67	2.404,55	1.690,91	1.033,33
	out/13:	3.185,71	2.760,00	2.123,81	1.412,50	933,33
Variação	%	7,53	7,53	(11,68)	(16,47)	(9,68)
4 dorm.	set/13:	4.300,00	3.750,00	-	-	-
	out/13:	4.433,33	3.850,00	-	-	-
Variação	%	3,10	2,67	-	-	-



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	23	7,03%	7,03%
10,01 a 15,00	72	22,02%	29,05%
15,01 a 20,00	92	28,13%	57,19%
20,01 a 25,00	69	21,10%	78,29%
25,01 a 30,00	19	5,81%	84,10%
30,01 a 35,00	24	7,34%	91,44%
Acima de 35,00	28	8,56%	100,00%
Total	327	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	40,00	50,70	82,66	143,83	233,33
Apartamento	31,33	45,69	66,70	97,97	135,40



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.	set/13:	-	-	-	13,33	-
	out/13:	-	-	25,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/13:	37,50	25,00	13,57	13,31	13,64
	out/13:	-	22,50	17,54	16,00	12,16
Variação	%	-	(10,00)	29,26	20,21	(10,85)
2 dorm.	set/13:	21,11	24,77	15,37	17,56	9,62
	out/13:	22,22	20,00	17,71	14,45	10,14
Variação	%	5,26	(19,26)	15,22	(17,71)	5,41
3 dorm.	set/13:	-	19,17	19,52	16,98	14,69
	out/13:	20,00	17,27	17,90	12,92	-
Variação	%	-	(9,91)	(8,30)	(23,91)	-
4 dorm.	set/13:	-	-	18,75	-	-
	out/13:	-	16,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

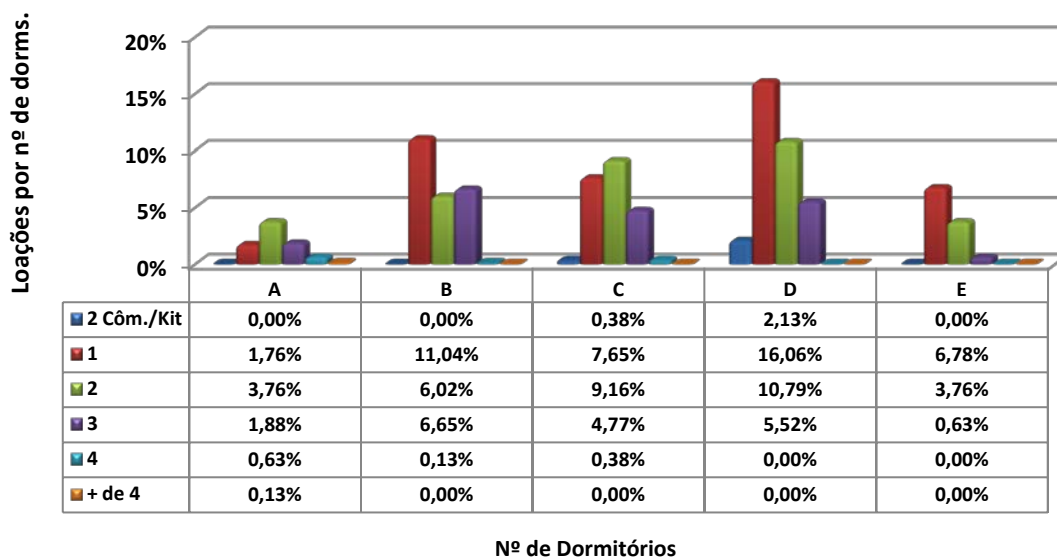
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/13:	-	-	-	25,22	-
	out/13:	-	-	28,57	23,65	-
Variação	%	-	-	-	(6,23)	-
1 dorm.	set/13:	35,51	30,66	26,29	29,87	14,51
	out/13:	36,18	28,25	22,44	19,80	-
Variação	%	1,89	(7,86)	(14,64)	(33,71)	-
2 dorm.	set/13:	31,57	32,41	22,19	19,98	18,40
	out/13:	30,20	26,84	22,72	17,31	15,76
Variação	%	(4,34)	(17,19)	2,39	(13,36)	(14,35)
3 dorm.	set/13:	34,73	27,85	23,70	20,52	12,04
	out/13:	30,66	25,94	20,63	15,22	-
Variação	%	(11,72)	(6,86)	(12,95)	(25,83)	-
4 dorm.	set/13:	35,00	38,24	-	-	-
	out/13:	43,03	-	-	-	-
Variação	%	22,94	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	3	17	0
%	0,00%	0,00%	0,38%	2,13%	0,00%
1	14	88	61	128	54
%	1,76%	11,04%	7,65%	16,06%	6,78%
2	30	48	73	86	30
%	3,76%	6,02%	9,16%	10,79%	3,76%
3	15	53	38	44	5
%	1,88%	6,65%	4,77%	5,52%	0,63%
4	5	1	3	0	0
%	0,63%	0,13%	0,38%	0,00%	0,00%
+ de 4	1	0	0	0	0
%	0,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	65	190	178	275	89
%	8,16%	23,84%	22,33%	34,50%	11,17%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

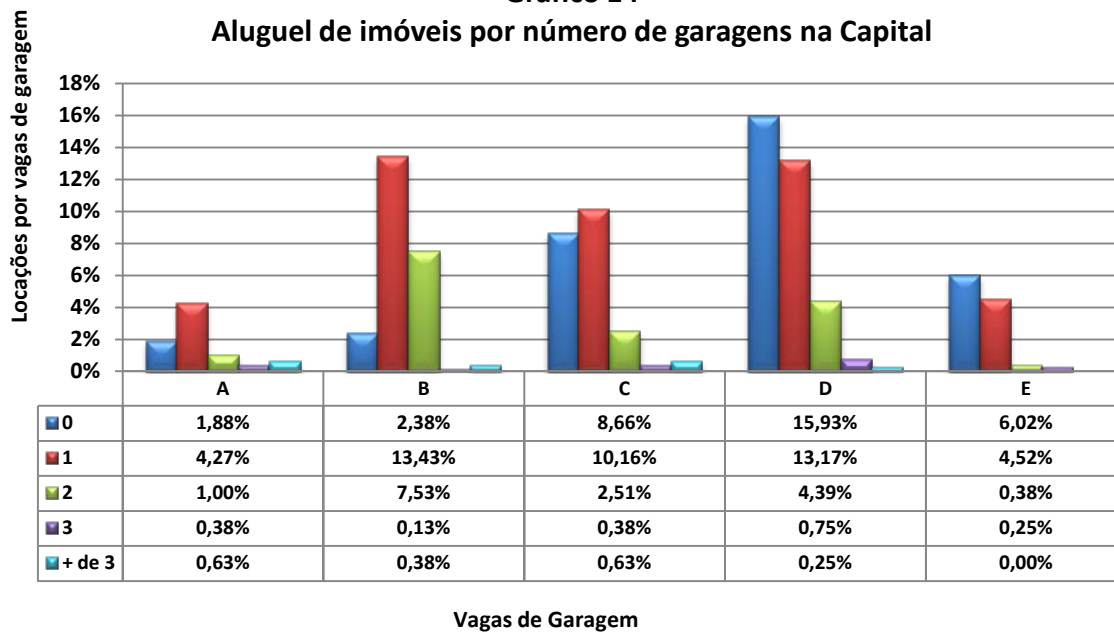




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	15	19	69	127	48
%	1,88%	2,38%	8,66%	15,93%	6,02%
1	34	107	81	105	36
%	4,27%	13,43%	10,16%	13,17%	4,52%
2	8	60	20	35	3
%	1,00%	7,53%	2,51%	4,39%	0,38%
3	3	1	3	6	2
%	0,38%	0,13%	0,38%	0,75%	0,25%
+ de 3	5	3	5	2	0
%	0,63%	0,38%	0,63%	0,25%	0,00%
Total	65	190	178	275	89
%	8,16%	23,84%	22,33%	34,50%	11,17%

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
novembro-12	0,03	0,60	(6,54)
dezembro-12	(3,47)	0,79	(1,96)
janeiro-13	(0,66)	0,86	4,38
fevereiro-13	0,03	0,60	(2,89)
março-13	3,79	0,47	4,98
abril-13	(1,73)	0,55	7,44
maio-13	(1,87)	0,37	(1,41)
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(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)
Acumulado	2,66	5,84	12,02

Locação: Valor do aluguel

Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(4,61)	(4,61)
Fevereiro	11,83	7,22
Março	17,31	24,53
Abril	19,91	44,44
Maio	7,96	52,40
Junho	(12,80)	39,60
Julho	(14,33)	25,27
Agosto	28,20	53,47
Setembro	(41,98)	11,49
Outubro	54,15	65,64

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2013)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	(3,34)	(3,34)
Fevereiro	26,59	23,25
Março	4,45	27,70
Abril	(14,12)	13,58
Maio	(1,94)	11,64
Junho	(1,75)	9,89
Julho	(1,09)	8,80
Agosto	(1,99)	6,81
Setembro	(12,06)	(5,25)
Outubro	(0,18)	(5,43)



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/13						out/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	73	4	1.241	44	270	1.632	81	8	1.198	48	312	1.647
Santana	15	0	168	5	165	353	27	2	153	18	211	411
Santo Amaro	14	1	254	17	129	415	24	2	203	14	128	371
Jabaquara	11	0	175	1	68	255	18	0	162	9	87	276
Lapa	7	1	64	2	28	102	4	2	65	4	49	124
São Miguel	4	0	90	1	61	156	1	0	68	1	52	122
Penha	7	0	135	5	77	224	8	0	95	6	65	174
Itaquera	7	1	292	2	64	366	6	0	162	1	54	223
Tatuapé	7	1	166	7	74	255	13	1	181	5	82	282
Vila Prudente	7	0	69	1	52	129	7	0	64	1	72	144
Ipiranga	6	0	41	1	26	74	0	0	49	4	26	79
Pinheiros	5	0	101	5	21	132	8	1	94	9	39	151
Freguesia Ó	6	0	91	2	69	168	7	0	124	2	67	200
Parelheiros	0	0	2	0	2	4	0	0	0	0	2	2
Butantã	3	1	92	0	15	111	4	0	81	7	26	118
Total	172	9	2.981	93	1.121	4.376	208	16	2.699	129	1.272	4.324
			<i>Varição</i>				20,93	77,78	(9,46)	38,71	13,47	(1,19)