



São Paulo, 6 de Novembro de 2013

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

Caem as vendas de imóveis usados em Setembro e locação tem 7º resultado negativo

O mercado de imóveis usados da cidade de São Paulo teve queda em Setembro, com diminuição de 41,98% no número de casas e apartamentos vendidos em comparação com Agosto. Foi o pior desempenho registrado este ano pela pesquisa feita mensalmente pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP). Mesmo com esse resultado, as vendas de usados acumulam saldo positivo de 11,49% no período Janeiro-Setembro.

É o inverso do que ocorre no mercado de locação residencial, que apresenta saldo negativo acumulado no ano de 5,25%. Já são sete meses em que o número de novas locações contratadas é sempre menor que o do mês anterior. As exceções são Fevereiro (+ 26,59%) e Março (+ 4,45%). Em Setembro, a queda nas contratações foi de 12,06% em relação a Agosto.

“As vendas, embora oscilem de um mês para outro, têm encontrado sustentação nos financiamentos bancários, mas a locação, como não pode ser ‘financiada’ a longo prazo, sente mais diretamente os efeitos do estreitamento da renda das famílias”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP. Esse aperto na renda familiar foi expresso, por exemplo, em pesquisa da Federação do Comércio do Estado de São Paulo (Fecomércio) – 52,6% das famílias paulistanas estavam endividadas em Setembro.

“As famílias têm sentido o peso do aluguel em seus orçamentos”, argumenta Viana Neto, acrescentando que “não se pode dizer que o custo mensal de locação de uma casa ou apartamentos seja barato e plenamente acessível a todos os extratos de renda”. Exemplos de valores captados pela pesquisa em Setembro dão mostra desse peso – um apartamento de 3 dormitórios na Zona B é alugado por R\$ 2.566,67 e um apartamento simples de 1 único dormitório sai por R\$ 1.027,78 na Zona D.

A Zona B reúne bairros como Aclimação, Brooklin, e Cerqueira César, entre outros; estão agrupados na Zona D bairros como Casa Verde, Cidade Ademar, Itaberaba e Jaçanã (*ver quadro abaixo*).

“Esse aluguel médio de R\$ 1.027,78 é mais que o teto de R\$ 1.019,00 per capita definido pelo governo para classificar as famílias de classe média alta”, compara o presidente do CRECISP. A Secretaria de Assuntos Estratégicos do Governo Federal definiu em 2012 como critérios para identificação da classe média brasileira o grupo composto por famílias com renda per capita entre R\$ 291,00 e R\$ 1.019,00, universo que representa 54% da população.

“Em uma família de três pessoas que ganhem esse teto da classe média oficial, uma delas trabalhará apenas para pagar o aluguel”, ressalta Viana Neto. “Se é assim difícil para essa classe média alta pagar um aluguel, não é preciso muito esforço para imaginar as agruras que enfrentam famílias que estão na base da pirâmide social”, pondera o presidente do Creci paulista.

Ele defende, como recurso de ação governamental imediata, a inclusão de imóveis usados no programa Minha Casa, Minha Vida. “Há milhares deles, já estão prontos para uso, inclusive em comunidades extremamente pobres, e a entrada deles no mercado com financiamento subsidiado vai tirar pressão tanto do aluguel quanto do preço das novas unidades por oferecer opção de oferta habitacional que hoje não existe”, enfatiza Viana Neto.

Vendas em baixa

As 426 imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP venderam em Setembro 41,98% menos que em Agosto, o que fez o índice de vendas da Capital baixar de 0,4733 para 0,2746.

A maioria das vendas – 58,18% do total – foi feita com financiamento bancário. As vendas à vista somaram 38,46% e as vendas a prazo bancadas pelos proprietários, 3,42%.

Os imóveis usados mais vendidos em Setembro na Capital paulista foram os de valor médio superior a R\$ 200 mil, com 83,76% de participação no total negociado pelas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP. Na distribuição das vendas por faixa de valor, a maior concentração, com 30,56% do total vendido, foi na faixa de R\$ 4.000,01 a R\$ 5.000,00 o metro quadrado.



Em Setembro, os preços do metro quadrado dos imóveis vendidos pelas imobiliárias pesquisadas pelo CreciSP aumentaram 2,47% em média em relação a Agosto.

Os proprietários concederam em Setembro descontos que variaram de 3% nas Zonas A e E a 7,75% na Zona B sobre os preços que pediam inicialmente, segundo as imobiliárias consultadas. A Zona D foi a região que concentrou a maioria das vendas (51,29%), seguida pela Zona C (17,12%), Zona B (15,37%), Zona E (9,36%) e Zona A (6,85%).

A exemplo de Agosto, também em Setembro foi no segmento de casas que a pesquisa CRECISP encontrou as maiores variações de preços de um mês para outro. Aumentou 28,46% o preço das residências de padrão simples com mais de 15 anos de construção localizadas em bairros da Zona D. O metro quadrado custava em média R\$ 2.352,94 em Agosto e em Setembro chegou a R\$ 3.022,52 – alta de 28,46%.

Os imóveis que ficaram mais baratos em Setembro foram as casas de padrão médio e situadas na Zona E. O preço médio do metro quadrado baixou 14,81% - custava R\$ 1.448,89 em Agosto e passou a R\$ 1.234,38 em Setembro.

Locação residencial cai 12,06%

A locação de imóveis residenciais teve em Setembro a sétima queda seguida na cidade de São Paulo, com redução de 12,06% no número de contratos assinados. Os valores médios dos aluguéis caíram 3,18% em relação a Agosto.

Os imóveis mais alugados na Capital em Setembro foram os de aluguel médio de até R\$ 1.200,00, somando 53,86% do total de novas locações. O aluguel que mais subiu foi o de apartamentos de 1 dormitório em bairros da Zona E – aumentou 11,45% ao passar de R\$ 666,67 em Agosto para R\$ 743,00 em Setembro.

O aluguel que mais baixou, segundo a pesquisa CRECISP, foi o de casas de 3 dormitórios em bairros da Zona E. O aluguel médio baixou 23,44%, de R\$ 1.554,35 em Agosto para R\$ 1.190,00 em Setembro. A Zona D, que agrupa bairros como Freguesia do Ó, Glicério, Imirim e Itaberaba, foi onde mais se alugaram imóveis em Setembro - 36,16% das novas locações - seguida pela Zona C (27,181%), Zona B (15,55%), Zona A (10,87%) e Zona E (10,24%).

Os proprietários deram descontos sobre os valores inicialmente pedidos que variaram de 7,92% (Zona B) a 32,25% (Zona C) e a maioria deles (39,82% do total) optou pelo fiador como garantidor da locação (*ver quadros abaixo*).

A inadimplência dos inquilinos com contratos em vigor nas 426 imobiliárias pesquisadas baixou 15,44% ao passar de 3,95% do total de contratos em Agosto para 3,34% em Setembro.

Ações judiciais em alta

O número de ações judiciais propostas em Fóruns da Capital em Setembro aumentou 3,52% em relação a Agosto – foram 4.376 ações em comparação com 4.227, segundo levantamento feito pelo CreciSP. Houve aumento das ações renovatórias de aluguel (+ 50%, de 62 para 93) e das de rito sumário (+ 9,96%, de 2.711 para 2.981).

As ações por falta de pagamento baixaram 8,56% (de 1.226 para 1.121), as ações consignatórias de pagamento tiveram redução de 25%, de 12 para 9 e as ações ordinárias encolheram 20,37% (de 216 para 172).

=====

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.

Fale Conosco:

Sede

Setor de Imprensa / CRECI-SP

Chrystiane Saggese, Sonia Servilheira e Daniel Perrone

Rua Pamplona, 1200 – 6º andar – Jardim Paulista

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

E-mail: imprensa@crecisp.gov.br

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Centro

Tiago Alves Cardoso

Rua Xavier de Toledo, 98 – cj. 103 – 10º andar

Fone: (11) 3211-2025

E-mail: centro@crecisp.gov.br

Delegacia Seccional CRECI-SP Zona Norte

Manoel Martins da Silva

Rua Vicente Soares, 131 – Santana

Fone: (11) 2959-5433

E-mail: norte@crecisp.gov.br



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2013

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	9	9	14	7	45	38,46%
CEF	0	5	4	37	4	50	42,74%
Outros bancos	2	3	6	7	0	18	15,38%
Direta/e com o proprietário	0	1	1	2	0	4	3,42%
Consórcio	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	8	18	20	60	11	117	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-13	6,40	4,69	9,00	7,00	6,38
setembro-13	3,00	7,75	4,10	5,75	3,00
Varição	(53,13)	65,25	(54,44)	(17,86)	(52,98)

TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	60	135	150	449	82	876
CASAS	30	67	75	225	41	438
Total	90	202	225	674	123	1.314
%	6,85%	15,37%	17,12%	51,29%	9,36%	100,00%



Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

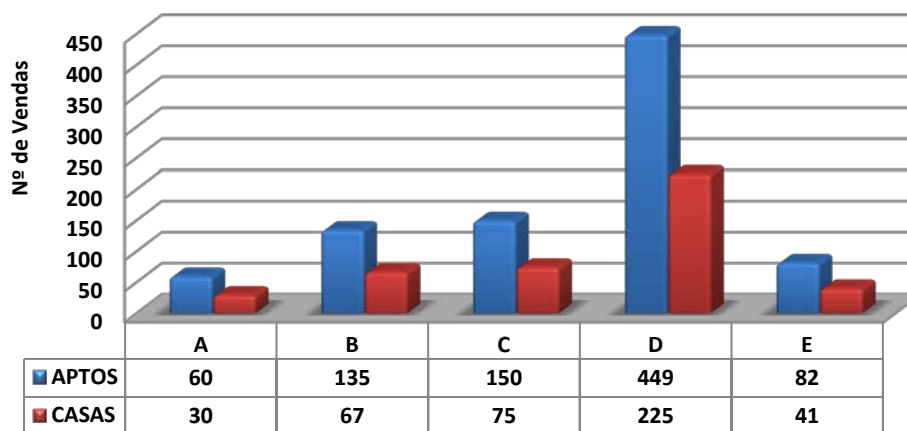
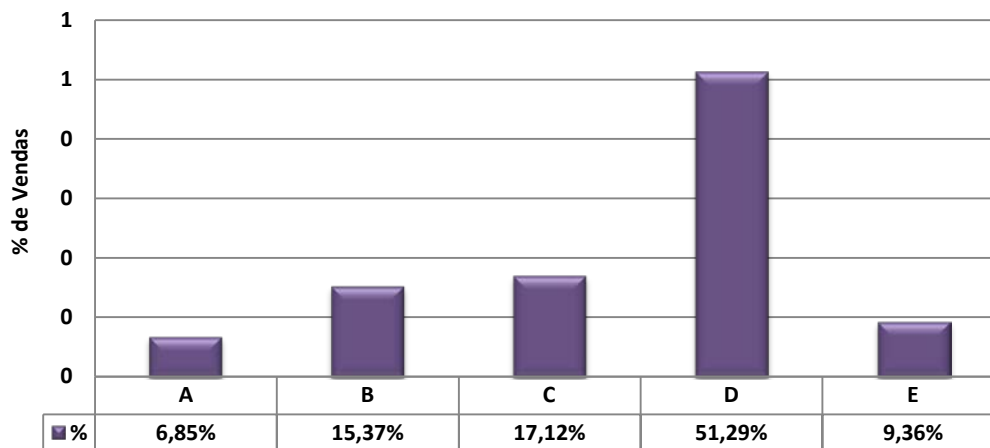


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona



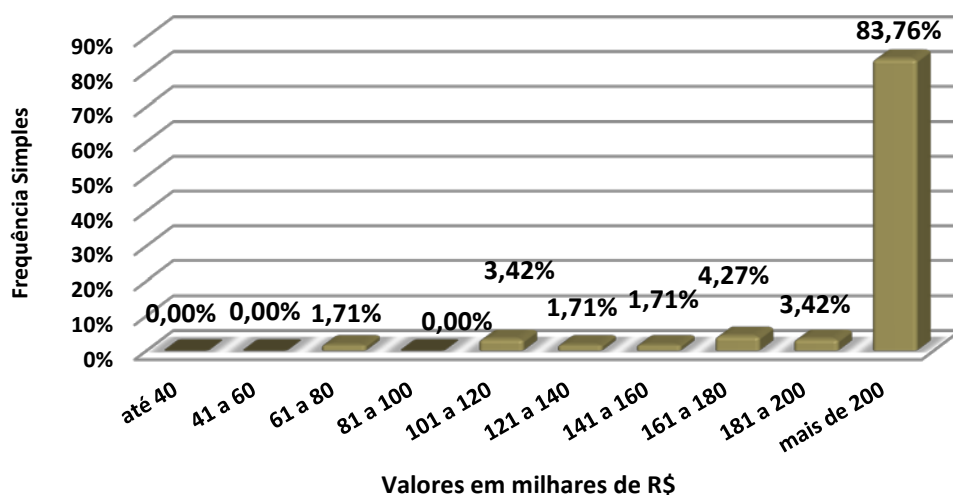
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 40	0	0,00%	0,00%
de 41 a 60	0	0,00%	0,00%
de 61 a 80	2	1,71%	1,71%
de 81 a 100	0	0,00%	1,71%
de 101 a 120	4	3,42%	5,13%



de 121 a 140	2	1,71%	6,84%
de 141 a 160	2	1,71%	8,55%
de 161 a 180	5	4,27%	12,82%
de 181 a 200	4	3,42%	16,24%
mais de 200	98	83,76%	100,00%
Total	117	100,00%	-

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



MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/13:	-	-	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/13:	-	-	-	-	136.750,00
	set/13:	-	-	-	272.200,00	140.000,00
Variação	%	-	-	-	-	2,38



2 dorm.	ago/13:	696.666,67	461.250,00	343.857,14	284.250,00	213.076,92
	set/13:	-	547.500,00	-	258.750,00	163.333,33
Varição	%	-	18,70	-	(8,97)	(23,35)
3 dorm.	ago/13:	822500	643.333,33	490.000,00	395.666,67	253.600,00
	set/13:	-	600.000,00	525.000,00	360.454,55	215.000,00
Varição	%	-	(6,74)	7,14	(8,90)	(15,22)
4 dorm.	ago/13:	1.130.857,14	883.333,33	525.000,00	-	-
	set/13:	-	713.000,00	-	-	-
Varição	%	-	(19,28)	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS

Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/13:	-	-	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/13:	398.000,00	317.500,00	253.333,33	197.500,00	-
	set/13:	370.000,00	330.000,00	225.000,00	167.666,67	-
Varição	%	(7,04)	3,94	(11,18)	(15,11)	-
2 dorm.	ago/13:	680.000,00	526.600,00	376.833,33	297.857,14	196.250,00
	set/13:	620.000,00	533.333,33	316.666,67	235.333,33	190.000,00
Varição	%	(8,82)	1,28	(15,97)	(20,99)	(3,18)
3 dorm.	ago/13:	958.571,43	618.571,43	483.000,00	433.333,33	205000
	set/13:	883.000,00	780.000,00	480.000,00	391.666,67	-
Varição	%	(7,88)	26,10	(0,62)	(9,62)	-
4 dorm.	ago/13:	1.200.000,00	793.142,86	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
Varição	%	-	-	-	-	-

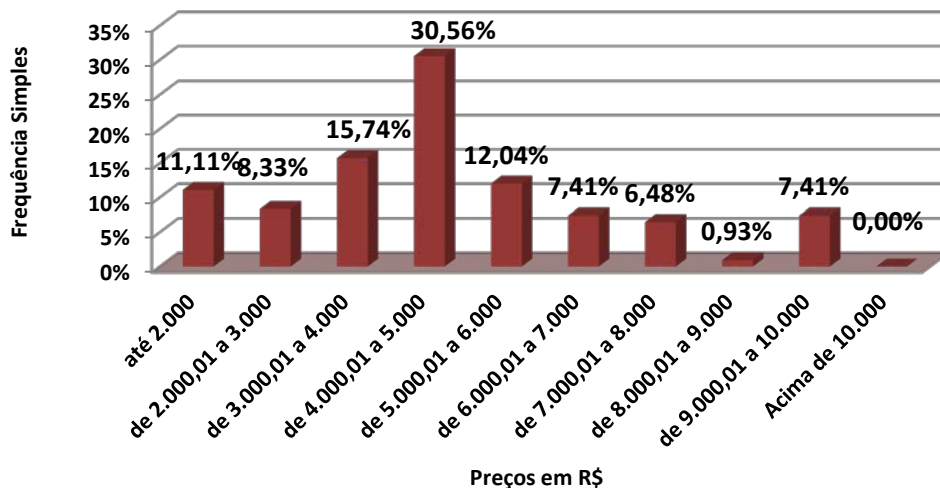
FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M²

Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	12	11,11%	11,11%
de 2.000,01 a 3.000	9	8,33%	19,44%
de 3.000,01 a 4.000	17	15,74%	35,19%
de 4.000,01 a 5.000	33	30,56%	65,74%
de 5.000,01 a 6.000	13	12,04%	77,78%
de 6.000,01 a 7.000	8	7,41%	85,19%
de 7.000,01 a 8.000	7	6,48%	91,67%
de 8.000,01 a 9.000	1	0,93%	92,59%
de 9.000,01 a 10.000	8	7,41%	100,00%
Acima de 10.000	0	0,00%	100,00%
Total	108	100,00%	-



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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	75,00	106,00	145,79	248,00
Apartamento	-	36,45	95,24	110,44	172,00



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	ago/13:	-	-	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/13:	6.683,33	-	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/13:	6196,43	4.848,48	-	-	-
	set/13:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/13:	6.785,00	-	4.431,55	4.320,51	4.152,01
	set/13:	-	-	-	4.289,86	-
	Variação	%	-	-	-	(0,71)
de 8 a 15 anos	ago/13:	6.733,19	4.444,44	3.901,52	3.500,00	1.870,59
	set/13:	-	-	-	3.833,33	1.407,41
	Variação	%	-	-	-	9,52
mais de 15 anos	ago/13:	5.916,67	4.076,92	3.423,42	2.352,94	1.448,89
	set/13:	6.250,00	4.625,35	4.000,00	3.022,52	1.234,38
	Variação	%	5,63	13,45	16,84	28,46
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/13:	4.928,57	4.750,00	-	-	2.250,00
	set/13:	-	-	-	3.156,46	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/13:	-	-	-	-	1764,71
	set/13:	-	4.000,00	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/13:	4.875,00	-	4.157,94	3.600,00	1.872,98
	set/13:	-	-	-	3.227,78	1.866,67
	Variação	%	-	-	-	(10,34)



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/13:	8.131,68	-	6724,14	-	-
	set/13:	-	-	6.494,96	5.833,33	-
Variação	%	-	-	(3,41)	-	-
de 8 a 15 anos	ago/13:	7416,67	-	-	-	-
	set/13:	-	7.166,67	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/13:	-	6.074,14	-	-	-
	set/13:	7.997,95	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/13:	8.433,33	6.659,09	6.624,44	6.097,20	3.982,64
	set/13:	-	6.833,33	6.365,13	5.873,02	4.600,00
Variação	%	-	2,62	(3,91)	(3,68)	15,50
de 8 a 15 anos	ago/13:	7.171,23	6305,56	6.294,44	4.428,48	-
	set/13:	7.047,62	6.528,14	5.941,04	5.257,03	4.036,59
Variação	%	(1,72)	3,53	(5,61)	18,71	-
mais de 15 anos	ago/13:	6.146,46	5.363,12	5.125,34	-	3.253,97
	set/13:	6.108,72	5.896,55	5.448,28	5.153,73	-
Variação	%	(0,61)	9,95	6,30	-	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/13:	-	-	6.500,00	-	-
	set/13:	-	-	-	4.993,06	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/13:	6444,44	-	4.785,71	3.571,43	-
	set/13:	-	4.962,96	4.353,45	4.142,86	-
Variação	%	-	-	(9,03)	16,00	-
mais de 15 anos	ago/13:	4.940,81	4.004,02	3.901,95	-	3.311,45
	set/13:	-	4.727,27	3.919,64	3.699,80	3.295,45
Variação	%	-	18,06	0,45	-	(0,48)

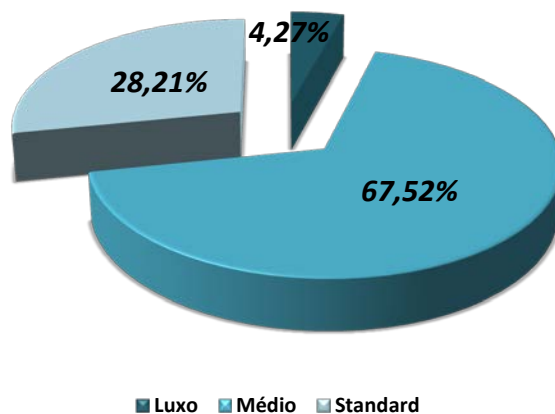


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	5	79	33

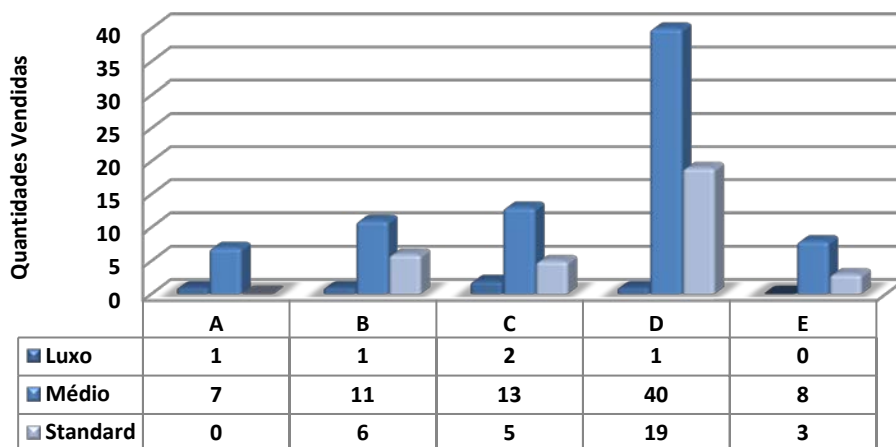
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	1	2	1	0
Médio	7	11	13	40	8
Standard	0	6	5	19	3

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

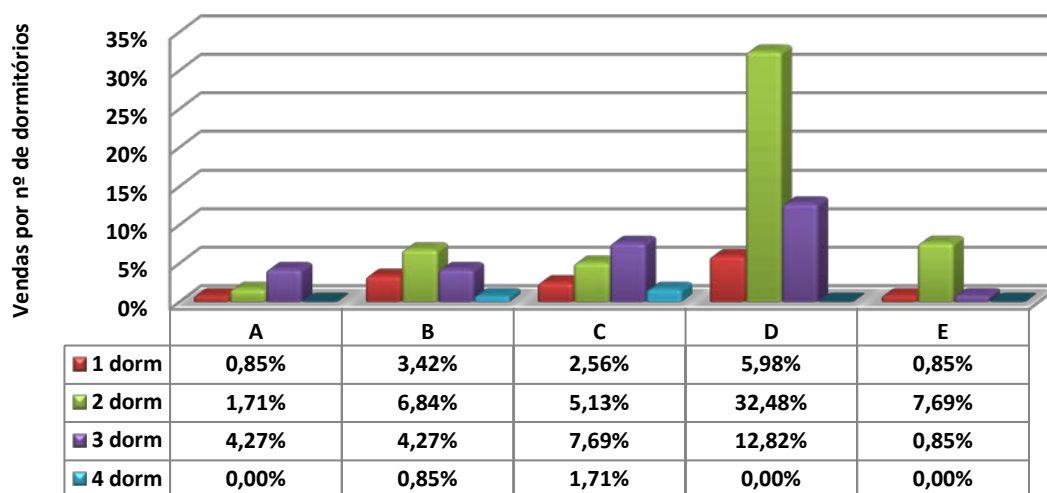




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Cômd	0	0	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 dorm	1	4	3	7	1
%	0,85%	3,42%	2,56%	5,98%	0,85%
2 dorm	2	8	6	38	9
%	1,71%	6,84%	5,13%	32,48%	7,69%
3 dorm	5	5	9	15	1
%	4,27%	4,27%	7,69%	12,82%	0,85%
4 dorm	0	1	2	0	0
%	0,00%	0,85%	1,71%	0,00%	0,00%
Total	8	18	20	60	11
%	6,84%	15,38%	17,09%	51,28%	9,40%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

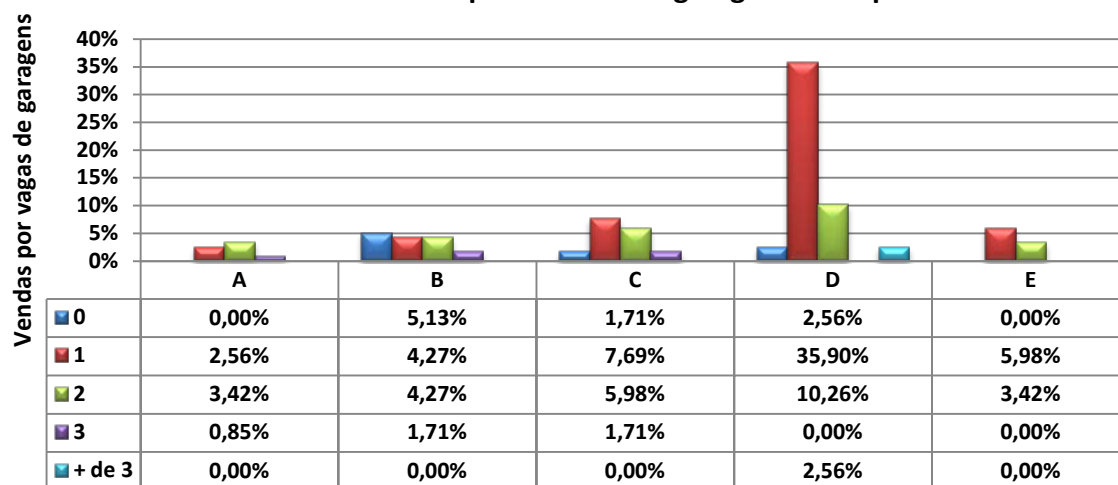




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	6	2	3	0
%	0,00%	5,13%	1,71%	2,56%	0,00%
1	3	5	9	42	7
%	2,56%	4,27%	7,69%	35,90%	5,98%
2	4	5	7	12	4
%	3,42%	4,27%	5,98%	10,26%	3,42%
3	1	2	2	0	0
%	0,85%	1,71%	1,71%	0,00%	0,00%
+ de 3	0	0	0	3	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	2,56%	0,00%
Total	8	18	20	60	11
%	6,84%	15,38%	17,09%	51,28%	9,40%

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	51	63	67	106	28	315	39,82%
Seguro Fiança	27	30	71	62	7	197	24,91%
Depósito	7	26	62	97	44	236	29,84%
Sem Garantia	0	0	0	5	0	5	0,63%
Caução de Imóveis	0	0	15	16	2	33	4,17%
Cessão Fiduciária	1	4	0	0	0	5	0,63%
Total	86	123	215	286	81	791	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-13	10,40	10,33	27,13	11,24	12,20
setembro-13	8,88	7,92	32,25	7,93	12,17
Varição	(14,62)	(23,33)	18,87	(29,45)	(0,25)

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

Motivos financeiros	75	12,50%
Outros motivos	525	87,50%
Total	600	100,00%
Comparação dev./loc.	%	7,85

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-13	3,95
setembro-13	3,34
Varição	(15,44)



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	460	659	1.151	1.531	434	4.235
CASAS	506	723	1.264	1.682	476	4.651
Total	966	1.382	2.415	3.213	910	8.886
%	10,87	15,55	27,18	36,16	10,24	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

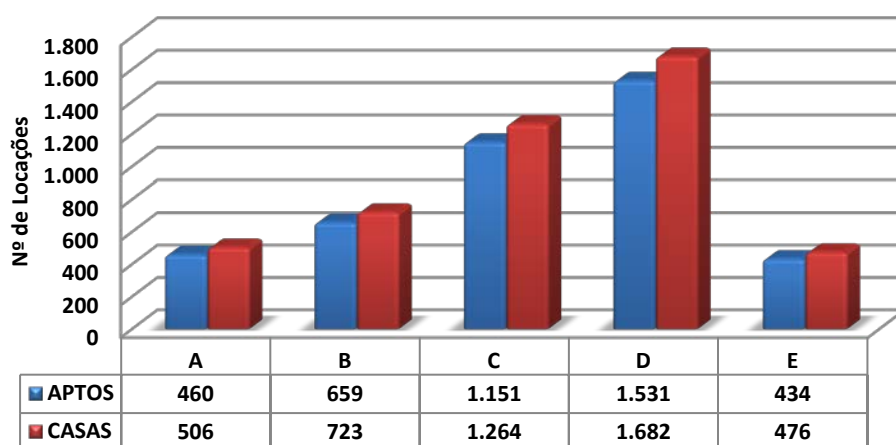
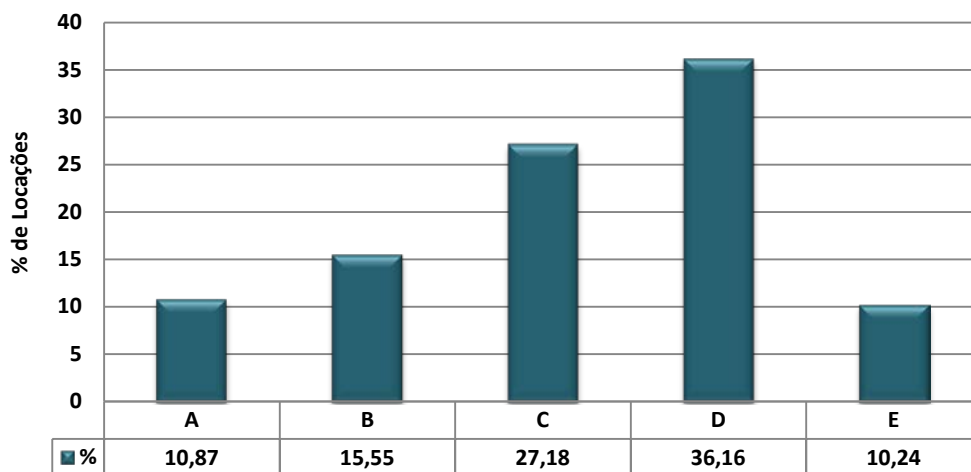


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

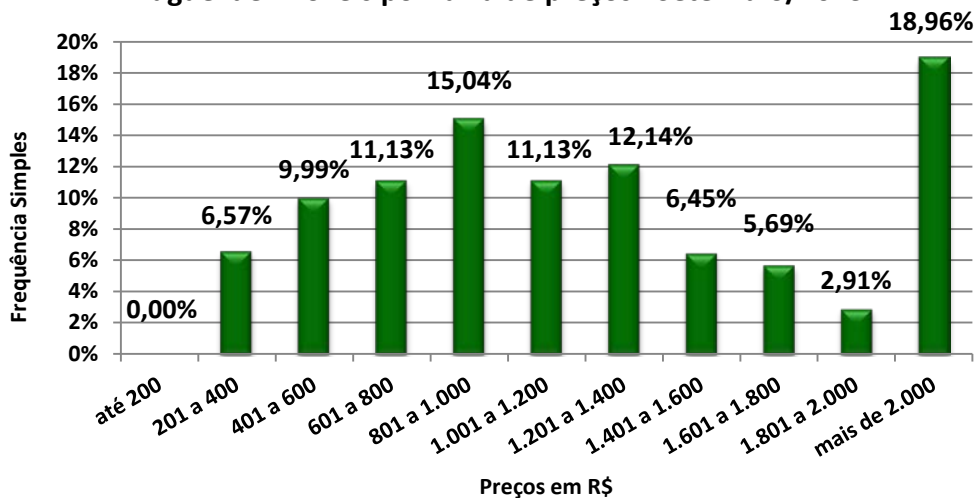




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	52	6,57%	6,57%
401 a 600	79	9,99%	16,56%
601 a 800	88	11,13%	27,69%
801 a 1.000	119	15,04%	42,73%
1.001 a 1.200	88	11,13%	53,86%
1.201 a 1.400	96	12,14%	65,99%
1.401 a 1.600	51	6,45%	72,44%
1.601 a 1.800	45	5,69%	78,13%
1.801 a 2.000	23	2,91%	81,04%
mais de 2.000	150	18,96%	100,00%
Total	791	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/13:	-	-	675,00	-	-
	set/13:	-	-	-	400,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/13:	-	1.035,71	621,11	574,82	487,00
	set/13:	-	1.000,00	662,35	584,30	505,00
Variação	%	-	(3,45)	6,64	1,65	3,70
2 dorm.	ago/13:	1.850,00	1.630,83	1.335,94	1.207,29	899,63
	set/13:	1.700,00	1.600,00	1.190,00	1.138,98	879,41
Variação	%	(8,11)	(1,89)	(10,92)	(5,66)	(2,25)
3 dorm.	ago/13:	3.333,33	2.715,22	1.982,81	1.613,64	1.554,35
	set/13:	2.766,67	2.300,00	1.806,82	1.418,42	1.190,00
Variação	%	(17,00)	(15,29)	(8,88)	(12,10)	(23,44)
4 dorm.	ago/13:	-	-	4.650,00	-	-
	set/13:	5.000,00	4.452,00	3.625,00	2.200,00	-
Variação	%	-	-	(22,04)	-	-

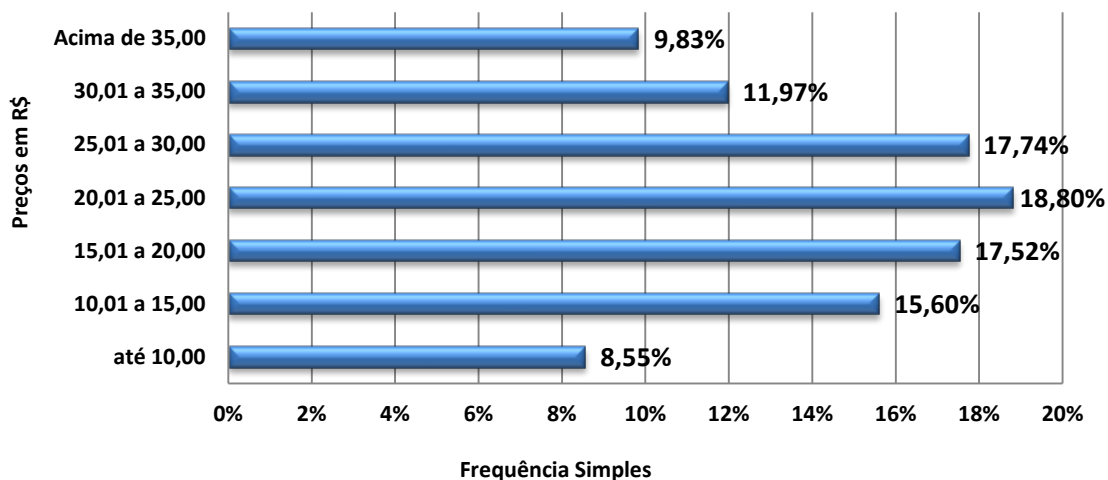
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/13:	1.000,00	900,00	875,00	663,64	-
	set/13:	-	-	-	700,00	-
Variação	%	-	-	-	5,48	-
1 dorm.	ago/13:	1.436,21	1.275,33	1.168,30	1.088,67	666,67
	set/13:	1.360,53	1.279,27	1.115,00	1.027,78	743,00
Variação	%	(5,27)	0,31	(4,56)	(5,59)	11,45
2 dorm.	ago/13:	2.068,75	1.728,21	1.467,39	1.014,26	939,23
	set/13:	1.940,00	1.834,09	1.473,68	1.089,47	888,75
Variação	%	(6,22)	6,13	0,43	7,42	(5,37)
3 dorm.	ago/13:	2.833,33	2.660,00	2.392,86	1.569,00	987,50
	set/13:	2.962,50	2.566,67	2.404,55	1.690,91	1.033,33
Variação	%	4,56	(3,51)	0,49	7,77	4,64
4 dorm.	ago/13:	5.406,25	3.500,00	-	-	-
	set/13:	4.300,00	3.750,00	-	-	-
Variação	%	(20,46)	7,14	-	-	-



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	40	8,55%	8,55%
10,01 a 15,00	73	15,60%	24,15%
15,01 a 20,00	82	17,52%	41,67%
20,01 a 25,00	88	18,80%	60,47%
25,01 a 30,00	83	17,74%	78,21%
30,01 a 35,00	56	11,97%	90,17%
Acima de 35,00	46	9,83%	100,00%
Total	468	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Setembro/2013					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	30,00	49,86	83,54	126,76	200,00
Apartamento	30,00	42,61	66,90	114,47	180,00



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.	ago/13:	-	14,79	13,33	-	-
	set/13:	-	-	-	13,33	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/13:	-	16,97	14,96	13,81	11,97
	set/13:	37,50	25,00	13,57	13,31	13,64
Variação	%	-	47,32	(9,29)	(3,62)	13,95
2 dorm.	ago/13:	17,46	16,74	15,30	14,49	12,35
	set/13:	21,11	24,77	15,37	17,56	9,62
Variação	%	20,90	47,97	0,46	21,19	(22,11)
3 dorm.	ago/13:	21,62	19,33	17,48	17,40	13,94
	set/13:	-	19,17	19,52	16,98	14,69
Variação	%	-	(0,83)	11,67	(2,41)	5,38
4 dorm.	ago/13:	-	-	15,00	-	-
	set/13:	-	-	18,75	-	-
Variação	%	-	-	25,00	-	-

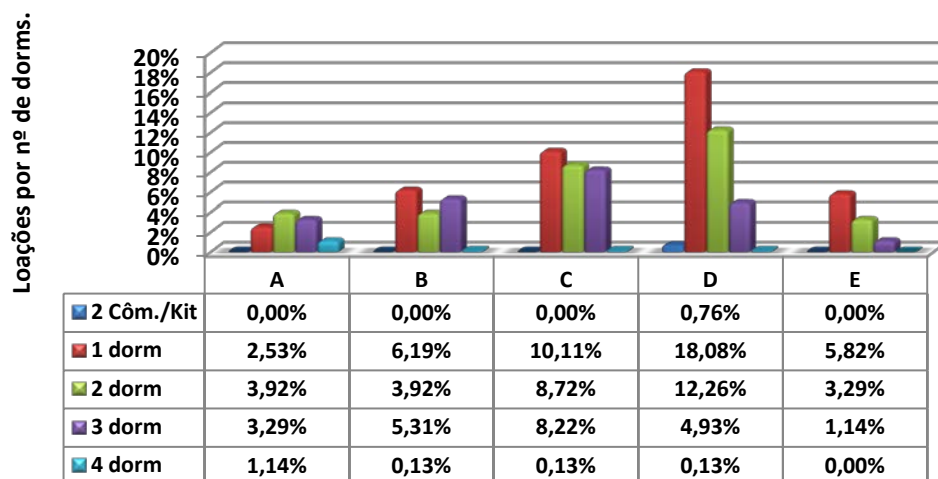
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/13:	33,33	31,43	25,00	23,68	-
	set/13:	-	-	-	25,22	-
Variação	%	-	-	-	6,50	-
1 dorm.	ago/13:	31,88	29,46	28,60	23,91	22,59
	set/13:	35,51	30,66	26,29	29,87	14,51
Variação	%	11,39	4,07	(8,08)	24,93	(35,77)
2 dorm.	ago/13:	38,57	30,90	24,11	18,81	16,69
	set/13:	31,57	32,41	22,19	19,98	18,40
Variação	%	(18,15)	4,89	(7,96)	6,22	10,25
3 dorm.	ago/13:	35,71	31,24	26,69	20,49	19,17
	set/13:	34,73	27,85	23,70	20,52	12,04
Variação	%	(2,74)	(10,85)	(11,20)	0,15	-
4 dorm.	ago/13:	40,00	-	-	-	-
	set/13:	35,00	38,24	-	-	-
Variação	%	(12,50)	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Loações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	0	0	6	0
%	0,00%	0,00%	0,00%	0,76%	0,00%
1 dorm	20	49	80	143	46
%	2,53%	6,19%	10,11%	18,08%	5,82%
2 dorm	31	31	69	97	26
%	3,92%	3,92%	8,72%	12,26%	3,29%
3 dorm	26	42	65	39	9
%	3,29%	5,31%	8,22%	4,93%	1,14%
4 dorm	9	1	1	1	0
%	1,14%	0,13%	0,13%	0,13%	0,00%
Total	86	123	215	286	81
%	10,87%	15,55%	27,18%	36,16%	10,24%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital



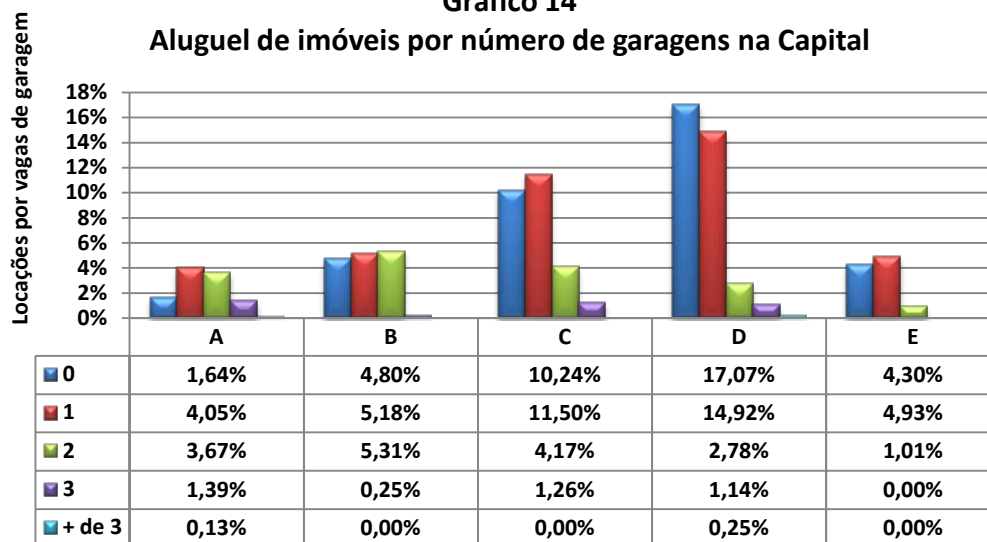


DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	13	38	81	135	34
%	1,64%	4,80%	10,24%	17,07%	4,30%
1	32	41	91	118	39
%	4,05%	5,18%	11,50%	14,92%	4,93%
2	29	42	33	22	8
%	3,67%	5,31%	4,17%	2,78%	1,01%
3	11	2	10	9	0
%	1,39%	0,25%	1,26%	1,14%	0,00%
+ de 3	1	0	0	2	0
%	0,13%	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%
Total	86	123	215	286	81
%	10,87%	15,55%	27,18%	36,16%	10,24%

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
outubro-12	0,87	0,59	(14,55)
novembro-12	0,03	0,60	(6,54)
dezembro-12	(3,47)	0,79	(1,96)
janeiro-13	(0,66)	0,86	4,38
fevereiro-13	0,03	0,60	(2,89)
março-13	3,79	0,47	4,98
abril-13	(1,73)	0,55	7,44
maio-13	(1,87)	0,37	(1,41)
junho-13	1,01	0,26	7,32
julho-13	5,53	0,03	(2,06)
agosto-13	2,31	0,24	8,10
setembro-13	(3,18)	0,35	2,47
Acumulado	2,28	5,86	2,75

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

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)



ACÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/13						set/13					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta pgto	Total
Central	73	7	1.089	36	305	1.510	73	4	1.241	44	270	1.632
Santana	32	1	143	3	198	377	15	0	168	5	165	353
Santo Amaro	23	1	272	12	129	437	14	1	254	17	129	415
Jabaquara	11	0	138	2	96	247	11	0	175	1	68	255
Lapa	18	0	31	1	27	77	7	1	64	2	28	102
São Miguel	7	1	97	2	105	212	4	0	90	1	61	156
Penha	8	0	147	0	86	241	7	0	135	5	77	224
Itaquera	9	0	290	1	67	367	7	1	292	2	64	366
Tatuapé	10	0	218	4	78	310	7	1	166	7	74	255
Vila Prudente	14	0	80	0	79	173	7	0	69	1	52	129
Ipiranga	5	1	43	0	30	79	6	0	41	1	26	74
Pinheiros	6	1	163	1	26	197	5	0	101	5	21	132
Freguesia Ó	0	0	0	0	0	0	6	0	91	2	69	168
Parelheiros	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	4
Butantã	0	0	0	0	0	0	3	1	92	0	15	111
Total	216	12	2.711	62	1.226	4.227	172	9	2.981	93	1.121	4.376
							(20,37)	(25,00)	9,96	50,00	(8,56)	3,52

Varição