



São Paulo, 6 de Janeiro de 2015

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

Aumento de financiamentos da CEF faz venda de imóvel usado crescer 45,85% em São Paulo

As vendas de imóveis usados registraram crescimento de 45,85% em Setembro último na cidade de São Paulo em comparação com Agosto, alta que interrompeu uma sequência de seis meses de queda nas negociações envolvendo esse tipo de imóvel. Segundo as pesquisas mensais feitas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci-SP), nos nove primeiros meses de 2014, houve aumento de vendas apenas em Fevereiro e Setembro.

O total de imóveis usados vendidos na Capital nesse período, elevou o índice de vendas de 0,1466 em Agosto para 0,2139 em Setembro. As imobiliárias venderam 59,15% em apartamentos e 40,85% em casas. Os preços médios do m² dos imóveis negociados pelas imobiliárias consultadas caíram 4,85% em relação a Agosto. O CRECISP consultou 332 imobiliárias em Setembro.

O crescimento nas vendas foi puxado pela expansão de 22 pontos percentuais no volume de financiamentos bancários, que passou de 54% do total de unidades vendidas em Agosto para 76,06% em Setembro. A Caixa Econômica Federal (CEF) respondeu, sozinha, por todo o crédito concedido aos compradores de imóveis usados no mês. A pesquisa Creci-SP não registrou vendas feitas com financiamentos de outros bancos, públicos ou privados (*ver quadro abaixo*). As vendas à vista representaram 22,54% do total e a participação dos consórcios foi de 1,41%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, mostra preocupação com a concentração dos financiamentos na CEF. “É o segundo mês seguido que a pesquisa não registra financiamentos de outros bancos e esse fato acende luz amarela no mercado porque não é possível sustentar vendas dependendo apenas da Caixa”, afirma. As hipóteses que ele imagina para a ausência dos bancos privados, especialmente, são relacionadas a um maior rigor na seleção de crédito e a dificuldades orçamentárias das famílias interessadas em comprar casa própria.

“O ano foi de aperto financeiro generalizado e os bancos passaram a ter cuidado redobrado com a inadimplência presente e futura, e também podem ter represado a concessão de empréstimos imobiliários para os imóveis usados para análise mais detalhada do perfil dos tomadores, retardando a concessão”, argumenta Viana Neto. Mas ele observa que, seja qual for o motivo, “os bancos têm compromisso com o financiamento de imóveis, tanto novos quanto usados, e não podem se furtar a cumprir seu papel social de agentes do desenvolvimento”.

Financiamento de imóveis usados
% no total de imóveis vendidos

Mês	CEF	Outros bancos
Janeiro	27,27%	29,29%
Fevereiro	46,11%	8,38%
Março	38,93%	13,74%
Abril	32,46%	24,56%
Mai	40,77%	16,22%
Junho	32,98%	31,91%
Julho	64,38%	2,74%
Agosto	54,00%	0,00%
Setembro	76,06%	0,00%



Imóvel até R\$ 400 mil é mais vendido

Casas e apartamentos com valor médio final de até R\$ 400 mil representaram 64,79% das vendas efetivadas nas 332 imobiliárias que o CRECISP consultou em Setembro. Segmentadas por faixas de valor, predominaram as vendas nas faixas de até R\$ 5 mil o metro quadrado, com 56,06% do total.

Os descontos que os proprietários concederam sobre os preços originais de venda foram, na maioria, menores em Setembro. Sobre Agosto, a queda foi de 31,51% na Zona B (de 7,3% em Agosto para 5% em Setembro); de 14,89% na Zona E (de 4,7% para 4%); e de 9,09% na Zona D (de 2,2% para 2%). Os descontos aumentaram 33,33% na Zona A (de 1,5% para 2%) e 30,43% na C (de 4,6% para 6%).

O imóvel que mais se valorizou em Setembro na Capital foi o apartamento de padrão médio com mais de 15 anos de construção localizado em bairros da Zona A, como Alto da Boa Vista, Itaim-Bibi e Jardins. O preço médio do metro quadrado subiu 30,17%, de R\$ 6.461,38 em Agosto para R\$ 8.410,71 em Setembro.

Já a maior queda no preço ocorreu no segmento de casas, onde as de padrão médio construídas há mais de 15 anos e situadas em bairros da Zona D, como Água Rasa, Liberdade e Limão, foram vendidas em média por R\$ 2.136,67 o metro quadrado. Esse preço é 28,8% inferior aos R\$ 3.001,07 de Agosto.

Locação tem expansão de 22,85% em Setembro, o melhor resultado do ano

A locação de imóveis residenciais na Capital teve em Setembro o seu melhor mês do ano, segundo mostram os resultados das pesquisas mensais feitas pelo CRECISP. O número de locações representou um aumento de 22,85% em relação a Agosto ao fazer o índice de locação passar de 1,1818 para 1,4518. Os valores médios dos aluguéis em Setembro baixaram 6,42% em comparação com Agosto.

Os imóveis mais alugados em Setembro pelas 332 imobiliárias consultadas pelo CRECISP, com 49,59% dos contratos, foram os que tinham aluguel mensal até R\$ 1.000,00. Os descontos concedidos pelos proprietários sobre os valores originalmente pedidos pelo aluguel variaram de 7% na Zona D a 11,67% na Zona A.

O aluguel que mais aumentou em Setembro foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona C. O aumento foi de 30,80% com o aluguel médio passando de R\$ 976,67 para R\$ 1.277,50. O aluguel que mais baixou foi o de casas de 3 dormitórios localizadas em bairros da Zona B. A queda foi de 38,97%, com o aluguel médio baixando de R\$ 2.660,00 em Agosto para R\$ 1.623,505 em Setembro.

Fiador domina os contratos

A pesquisa CRECISP apurou que o fiador foi adotado como garantidor dos pagamentos do aluguel em casa de inadimplência dos inquilinos em 48,55% das novas locações de Setembro. O seguro de fiança foi responsável por 17,84% dos novos contratos de locação e o depósito de três meses de aluguel por 29,05%. Alugaram-se 4,56% dos imóveis com caução imobiliária.

A inadimplência em Setembro baixou 0,44% na comparação com Agosto, com o percentual de devedores reduzindo-se de 2,29% para 2,28%. As 332 imobiliárias que o CRECISP pesquisou receberam um volume de chaves equivalente a 82,78% das novas locações. Esse índice foi 14,24% maior que o apurado em Agosto.

Inquilinos e proprietários propuseram em Setembro um total de 4.515 ações nos Fóruns da Capital, número 10,93% maior que as 4.070 ações de Agosto.



As ações por falta de pagamento aumentaram 3,07% (de 1.305 para 1.345); as de rito sumário cresceram 17,14% (de 2.480 para 2.905 ações); houve expansão de 24,69% no número de ações renovatórias (de 81 para 101); e de 8,33% nas ações consignatórias (de 12 para 13).

Houve queda apenas nas ações ordinárias, que baixaram 21,35% de Agosto para Setembro (de 192 para 151 ações).

=====

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 / 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

Izaias 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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Itu

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

**Delegacia Sub-Regional CRECISP de Jundiaí**

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Caraguatatuba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Marília

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Osasco

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Piracicaba

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Praia Grande

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Presidente Prudente

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Ribeirão Preto

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

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Rio Claro

Luiz Antonio Pecini
Av. 1, nº 266



Fone: (19) 3525.1611

E-mail: rioclaro@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Santos

Carlos Manoel Neves Ferreira

Avenida Conselheiro Nébias , 278 - Vila Mathias – Santos

Fone: 13 3232-7150 / 3232-7543

E-mail: santos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São Carlos

Wendercon Matheus Junior

Rua Dr. Orlando Damiano, 2183 – Centro

Fone: (16) 3307-8572

E-mail: saocarlos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José dos Campos

Marina Maria Bandeira de Oliveira

Rua Ipiranga , 210 - Jd. Maringá - São José dos Campos

Fone: (12)3921-8588 e (12)3941-9184

E-mail: sjcampos@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de São José do Rio Preto

Paulo de Tarso Marques

Rua Reverendo Vidal , 480 - Alto do Rio Preto - São José do Rio Preto

Fone: 17 3211 9288 / 3211-9245

E-mail: sjrp@crecisp.gov.br

Delegacia Sub-Regional CRECISP de Sorocaba

Luiz Otavio Landulpho

Rua Dr. Arthur Gomes, 502 – Centro

Fone: (15) 3233-6023

E-mail: sorocaba@crecisp.gov.br



SUMÁRIO

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



RELATÓRIO DA CAPITAL – SETEMBRO DE 2014

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	13	2	0	1	0	16	22,54%
CEF	18	4	9	16	7	54	76,06%
Outros bancos	0	0	0	0	0	0	0,00%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	1	0	0	0	0	1	1,41%
Total	32	6	9	17	7	71	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	41	12,35%
Igual	162	48,80%
Pior	129	38,86%
Total	332	100,00%

DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-14	1,50	7,30	4,60	2,20	4,70
setembro-14	2,00	5,00	6,00	2,00	4,00
Varição	33,33	-31,51	30,43	-9,09	-14,89



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	250	47	70	133	55	555
CASAS	172	32	48	92	38	382
Total	422	79	118	225	93	937
%	45,04%	8,43%	12,59%	24,01%	9,93%	100,00%

Gráfico 1
Imóveis vendidos em SP por zonas (projetado)

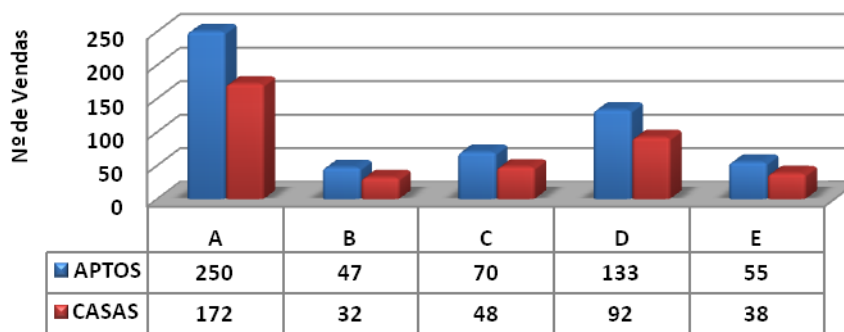
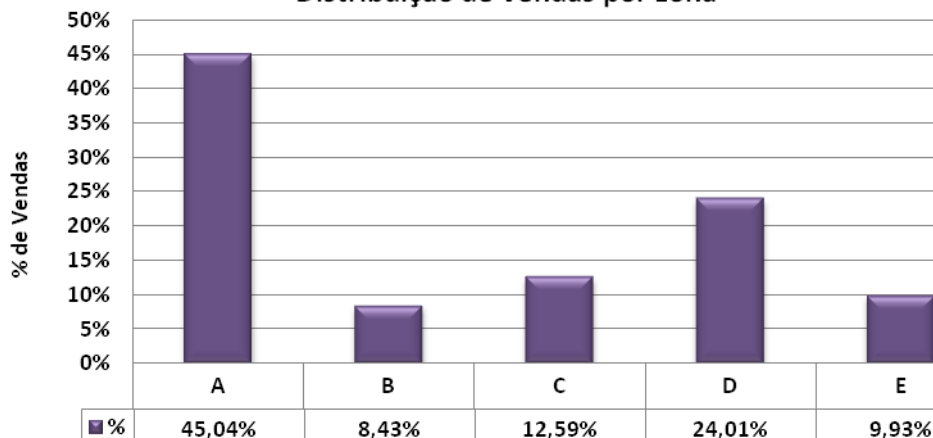


Gráfico 2
Distribuição de vendas por zona

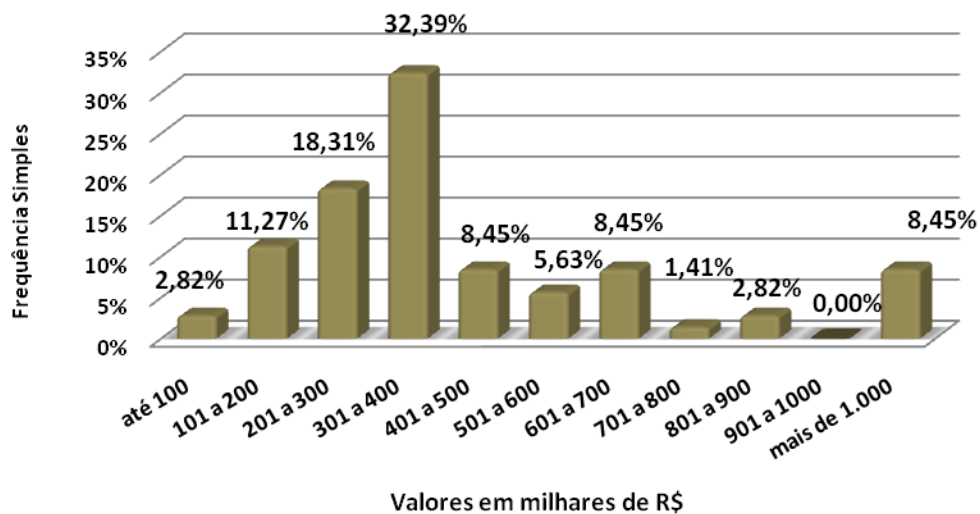




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	2	2,82%	2,82%
101 a 200	8	11,27%	14,08%
201 a 300	13	18,31%	32,39%
301 a 400	23	32,39%	64,79%
401 a 500	6	8,45%	73,24%
501 a 600	4	5,63%	78,87%
601 a 700	6	8,45%	87,32%
701 a 800	1	1,41%	88,73%
801 a 900	2	2,82%	91,55%
901 a 1000	0	0,00%	91,55%
mais de 1.000	6	8,45%	100,00%
Total	71	100,00%	-

Gráfico 3
Venda de imóveis por faixa de preços - Setembro / 2014





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	168.000,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	ago/14:	338.333,33	-	-	216.666,67	-
	set/14:	362.000,00	340.000,00	290.000,00	247.500,00	193.333,33
Variação	%	7,00	-	-	14,23	-
3 dorm.	ago/14:	650.000,00	600.000,00	607.500,00	438.333,33	300.000,00
	set/14:	510.000,00	-	442.500,00	375.000,00	311.666,67
Variação	%	-21,54	-	-27,16	-14,45	3,89
4 dorm.	ago/14:	1.500.000,00	-	-	-	-
	set/14:	1.115.000,00	-	-	-	-
Variação	%	-25,67	-	-	-	-

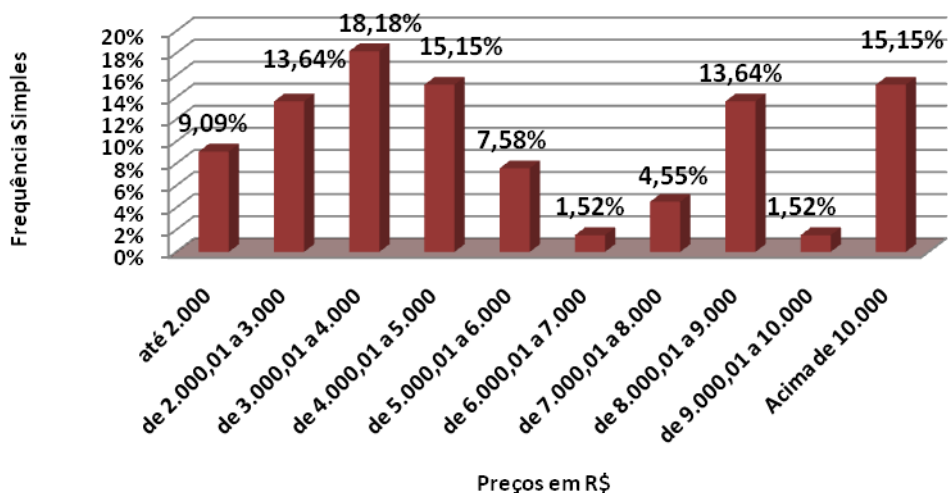
APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	305.000,00	-	-	-	-
	set/14:	394.736,84	-	-	205.000,00	-
Variação	%	29,42	-	-	-	-
2 dorm.	ago/14:	740.000,00	-	315.000,00	285.000,00	-
	set/14:	519.807,69	587.500,00	331.250,00	278.333,33	217.500,00
Variação	%	-29,76	-	5,16	-2,34	-
3 dorm.	ago/14:	1.378.750,00	-	-	330.000,00	-
	set/14:	1.680.000,00	705.700,00	610.000,00	-	-
Variação	%	21,85	-	-	-	-
4 dorm.	ago/14:	1.564.000,00	-	-	-	-
	set/14:	1.916.666,67	-	-	-	-
Variação	%	22,55	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	6	9,09%	9,09%
de 2.000,01 a 3.000	9	13,64%	22,73%
de 3.000,01 a 4.000	12	18,18%	40,91%
de 4.000,01 a 5.000	10	15,15%	56,06%
de 5.000,01 a 6.000	5	7,58%	63,64%
de 6.000,01 a 7.000	1	1,52%	65,15%
de 7.000,01 a 8.000	3	4,55%	69,70%
de 8.000,01 a 9.000	9	13,64%	83,33%
de 9.000,01 a 10.000	1	1,52%	84,85%
Acima de 10.000	10	15,15%	100,00%
Total	66	100,00%	-

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



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Setembro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	35,00	103,08	138,67	160,00
Apartamento	-	49,60	63,13	102,50	120,64



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/14:	10.000,00	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	2.798,81	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	5.909,09	4.000,00	3.325,00	3.361,11	2.000,00
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	4.012,96	-	3.667,66	3.001,07	-
	set/14:	3.425,40	-	2.850,00	2.136,67	1.971,86
	Variação	%	-14,64	-	-22,29	-28,80

Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	2.720,00	-	-	1.843,75
	Variação	%	-	-	-	-



APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/14:	11.952,11	-	-	-	-
	set/14:	-	6.095,24	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	10.974,03	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/14:	-	-	3.937,50	3.618,28	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	8.278,32	-	-	-	-
	set/14:	9.111,11	7.321,43	6.858,93	4.958,86	-
Variação	%	10,06	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	6.461,38	-	-	3.242,09	-
	set/14:	8.410,71	4.655,17	4.422,61	3.555,63	3.134,45
Variação	%	30,17	-	-	9,67	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
mais de 15 anos	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	3.275,86	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

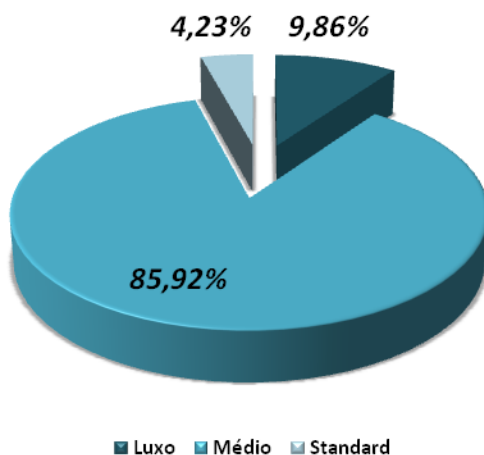


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel

Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	7	61	3

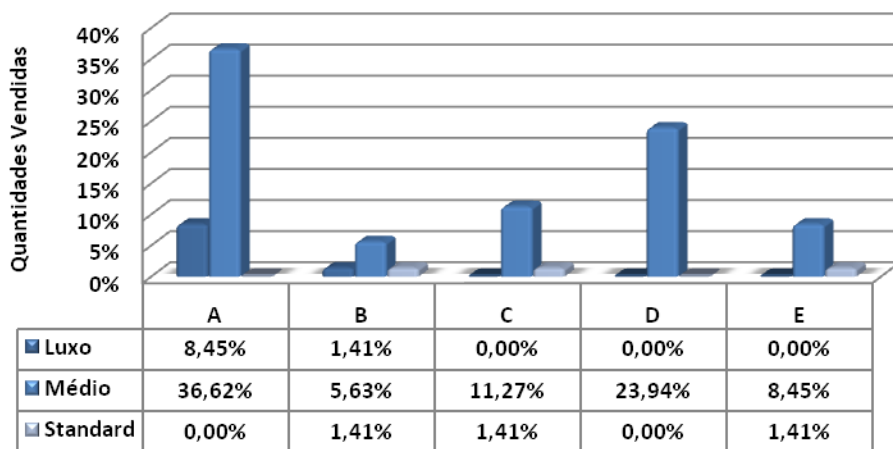
Gráfico 5
Distribuição das Vendas por Padrão dos Imóveis



Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona

Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	6	1	0	0	0
Médio	26	4	8	17	6
Standard	0	1	1	0	1

Gráfico 6
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zonas - Vendas

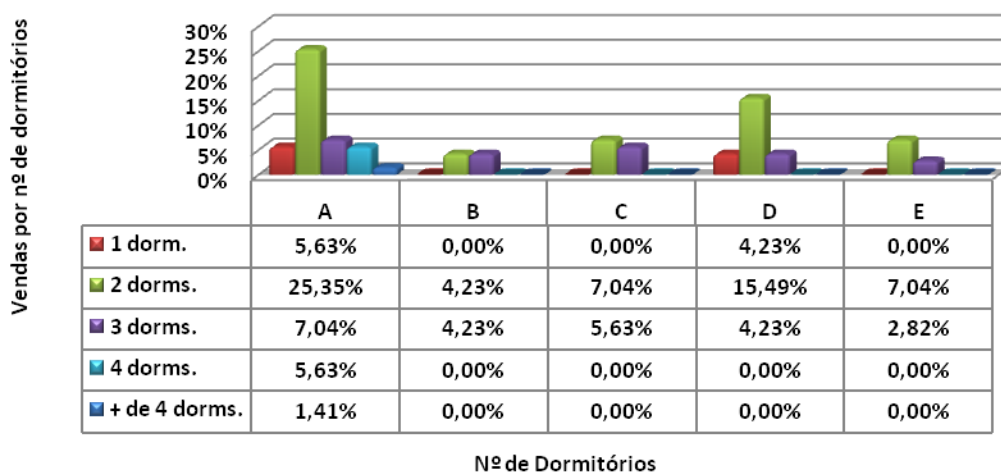




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
1 dorm.	4	0	0	3	0
%	5,63%	0,00%	0,00%	4,23%	0,00%
2 dorms.	18	3	5	11	5
%	25,35%	4,23%	7,04%	15,49%	7,04%
3 dorms.	5	3	4	3	2
%	7,04%	4,23%	5,63%	4,23%	2,82%
4 dorms.	4	0	0	0	0
%	5,63%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	1	0	0	0	0
%	1,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	32	6	9	17	7
%	45,07%	8,45%	12,68%	23,94%	9,86%

Gráfico 7
Venda de imóveis por número de dormitórios na Capital

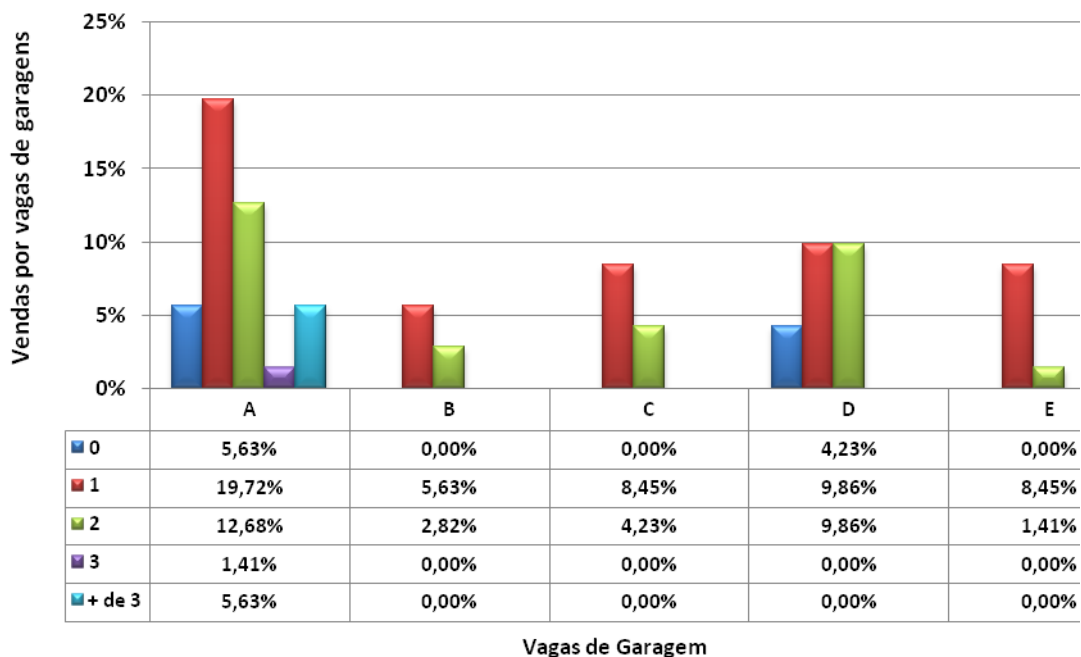




DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	4	0	0	3	0
%	5,63%	0,00%	0,00%	4,23%	0,00%
1	14	4	6	7	6
%	19,72%	5,63%	8,45%	9,86%	8,45%
2	9	2	3	7	1
%	12,68%	2,82%	4,23%	9,86%	1,41%
3	1	0	0	0	0
%	1,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
+ de 3	4	0	0	0	0
%	5,63%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	32	6	9	17	7
%	45,07%	8,45%	12,68%	23,94%	9,86%

Gráfico 8
Venda de imóveis por número de garagens na Capital





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

Contrato feito por meio de:	CAPITAL					Total	Proporção
	A	B	C	D	E		
Fiador	56	24	59	60	35	234	48,55%
Seguro Fiança	23	19	12	29	3	86	17,84%
Depósito	3	11	37	56	33	140	29,05%
Sem Garantia	0	0	0	0	0	0	0,00%
Caução de Imóveis	1	0	3	3	15	22	4,56%
Cessão Fiduciária	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total	83	54	111	148	86	482	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
agosto-14	11,00	7,50	6,10	10,60	11,10
setembro-14	11,67	8,50	10,25	7,00	7,50
Variação	6,09	13,33	68,03	-33,96	-32,43

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

Motivos financeiros	225	56,39%
Outros motivos	174	43,61%
Total	399	100,00%
Comparação dev./loc.		82,78%

O índice de inadimplência no mês de setembro foi de 2,28%, o que é 0,44% menor referente ao mês de agosto, que foi de 2,29%.

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
agosto-14	2,29
setembro-14	2,28
Variação	-0,44



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	458	298	613	818	475	2.662
CASAS	636	413	850	1.133	658	3.690
Total	1.094	711	1.463	1.951	1.133	6.352
%	17,22	11,19	23,03	30,71	17,84	100,00

Gráfico 9
Imóveis alugados em SP por zonas (projetado)

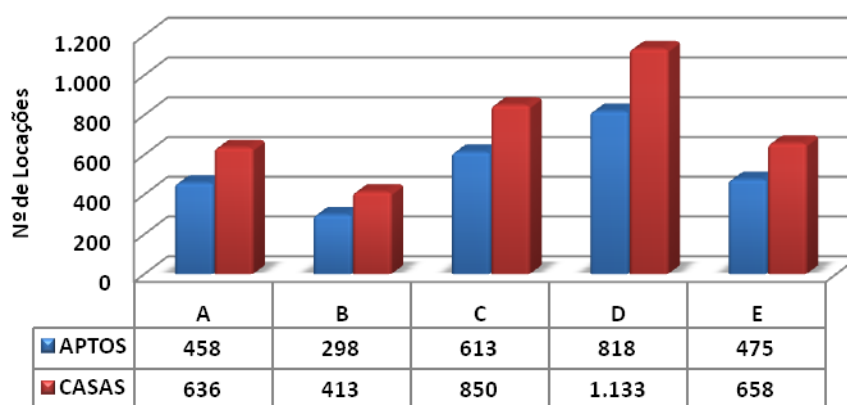
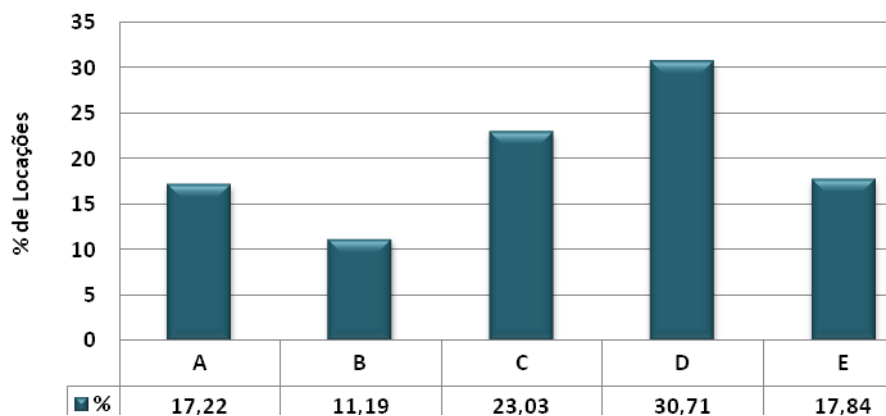


Gráfico 10
Distribuição de locações por zona

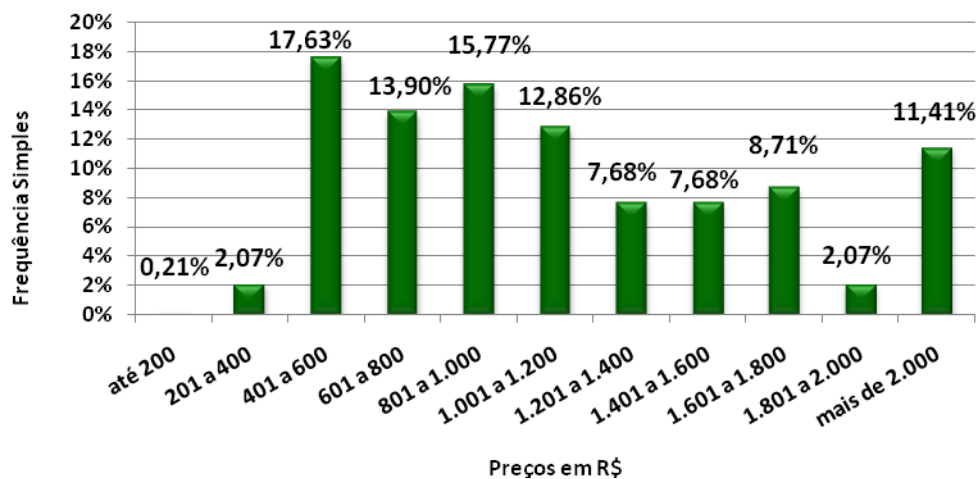




FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	1	0,21%	0,21%
201 a 400	10	2,07%	2,28%
401 a 600	85	17,63%	19,92%
601 a 800	67	13,90%	33,82%
801 a 1.000	76	15,77%	49,59%
1.001 a 1.200	62	12,86%	62,45%
1.201 a 1.400	37	7,68%	70,12%
1.401 a 1.600	37	7,68%	77,80%
1.601 a 1.800	42	8,71%	86,51%
1.801 a 2.000	10	2,07%	88,59%
mais de 2.000	55	11,41%	100,00%
Total	482	100,00%	-

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





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	1.500,00	1.228,57	669,57	524,59	567,10
	set/14:	1.183,30	1.200,00	578,89	605,32	482,97
Variação	%	-21,11	-2,33	-13,54	15,39	-14,84
2 dorm.	ago/14:	1.800,00	1.573,50	1.236,84	1.180,00	906,24
	set/14:	1.326,67	1.305,00	1.160,42	1.179,31	998,46
Variação	%	-26,30	-17,06	-6,18	-0,06	10,18
3 dorm.	ago/14:	3.733,00	2.660,00	-	2.066,67	1.131,25
	set/14:	-	1.623,50	1.833,33	1.828,26	1.150,00
Variação	%	-	-38,97	-	-11,54	1,66
4 dorm.	ago/14:	-	-	1.900,00	-	-
	set/14:	3.900,00	2.000,00	-	1.850,00	1.200,00
Variação	%	-	-	-	-	-

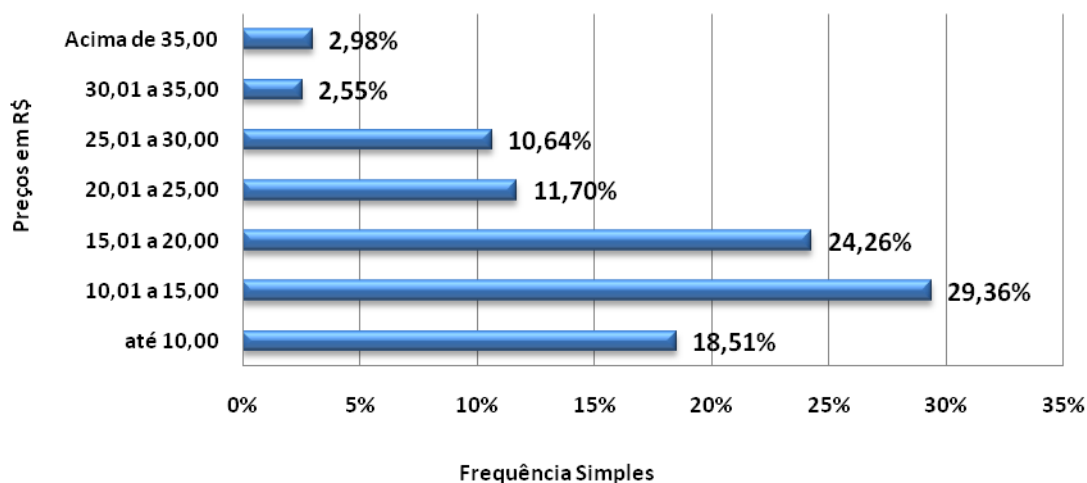
APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	1.217,39	1.147,50	976,67	840,00	721,43
	set/14:	1.262,50	1.007,69	1.277,50	861,25	642,86
Variação	%	3,71	-12,18	30,80	2,53	-10,89
2 dorm.	ago/14:	1.805,88	1.505,00	1.596,30	1.330,00	1.025,00
	set/14:	1.834,38	1.291,67	1.388,00	1.441,67	1.050,00
Variação	%	1,58	-14,17	-13,05	8,40	2,44
3 dorm.	ago/14:	3.000,00	2.733,33	2.540,00	2.200,00	1.100,00
	set/14:	2.292,86	2.650,00	2.300,00	1.800,00	1.125,00
Variação	%	-23,57	-3,05	-9,45	-18,18	2,27
4 dorm.	ago/14:	-	3.000,00	-	-	-
	set/14:	4.468,75	3.750,00	-	-	-
Variação	%	-	25,00	-	-	-



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	87	18,51%	18,51%
10,01 a 15,00	138	29,36%	47,87%
15,01 a 20,00	114	24,26%	72,13%
20,01 a 25,00	55	11,70%	83,83%
25,01 a 30,00	50	10,64%	94,47%
30,01 a 35,00	12	2,55%	97,02%
Acima de 35,00	14	2,98%	100,00%
Total	470	100,00%	-

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



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Setembro / 2014					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	48,58	83,18	124,41	160,71
Apartamento	-	54,48	69,96	82,25	137,08



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/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	17,65	13,96	11,29	9,21	10,69
	set/14:	-	19,29	12,87	12,84	11,55
Variação	%	-	38,18	13,99	39,41	8,04
2 dorm.	ago/14:	16,16	19,67	12,91	12,12	11,06
	set/14:	20,38	17,57	13,18	12,75	14,82
Variação	%	26,11	-10,68	2,09	5,20	34,00
3 dorm.	ago/14:	25,62	18,98	-	15,81	11,44
	set/14:	-	17,24	14,42	14,48	10,93
Variação	%	-	-9,17	-	-8,41	-4,46
4 dorm.	ago/14:	-	-	15,83	-	-
	set/14:	17,93	18,34	-	15,94	10,00
Variação	%	-	-	-	-	-

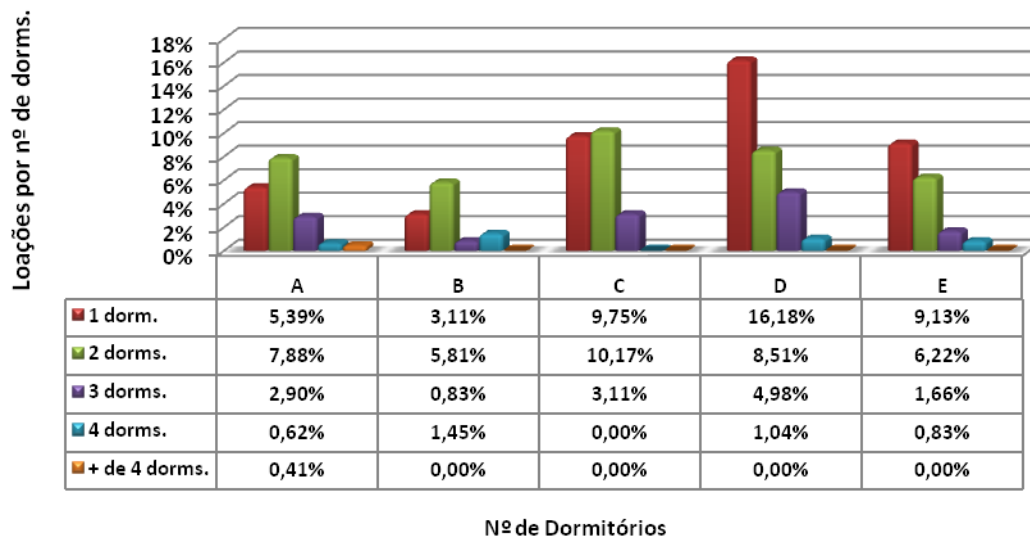
APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	ago/14:	18,50	21,82	21,91	16,55	13,80
	set/14:	24,99	20,04	23,63	15,70	12,93
Variação	%	35,08	-8,16	7,85	-5,14	-6,30
2 dorm.	ago/14:	26,01	20,66	23,13	22,22	16,56
	set/14:	25,99	18,52	20,93	20,11	15,25
Variação	%	-0,08	-10,36	-9,51	-9,50	-7,91
3 dorm.	ago/14:	31,41	23,87	24,88	24,24	17,65
	set/14:	34,06	25,61	27,78	24,39	16,93
Variação	%	8,44	7,29	11,66	0,62	-4,08
4 dorm.	ago/14:	-	-	-	-	-
	set/14:	31,57	20,83	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
1 dorm.	26	15	47	78	44
%	5,39%	3,11%	9,75%	16,18%	9,13%
2 dorms.	38	28	49	41	30
%	7,88%	5,81%	10,17%	8,51%	6,22%
3 dorms.	14	4	15	24	8
%	2,90%	0,83%	3,11%	4,98%	1,66%
4 dorms.	3	7	0	5	4
%	0,62%	1,45%	0,00%	1,04%	0,83%
+ de 4 dorms.	2	0	0	0	0
%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	83	54	111	148	86
%	17,22%	11,20%	23,03%	30,71%	17,84%

Gráfico 13
Aluguel de imóveis por número de dormitórios na Capital

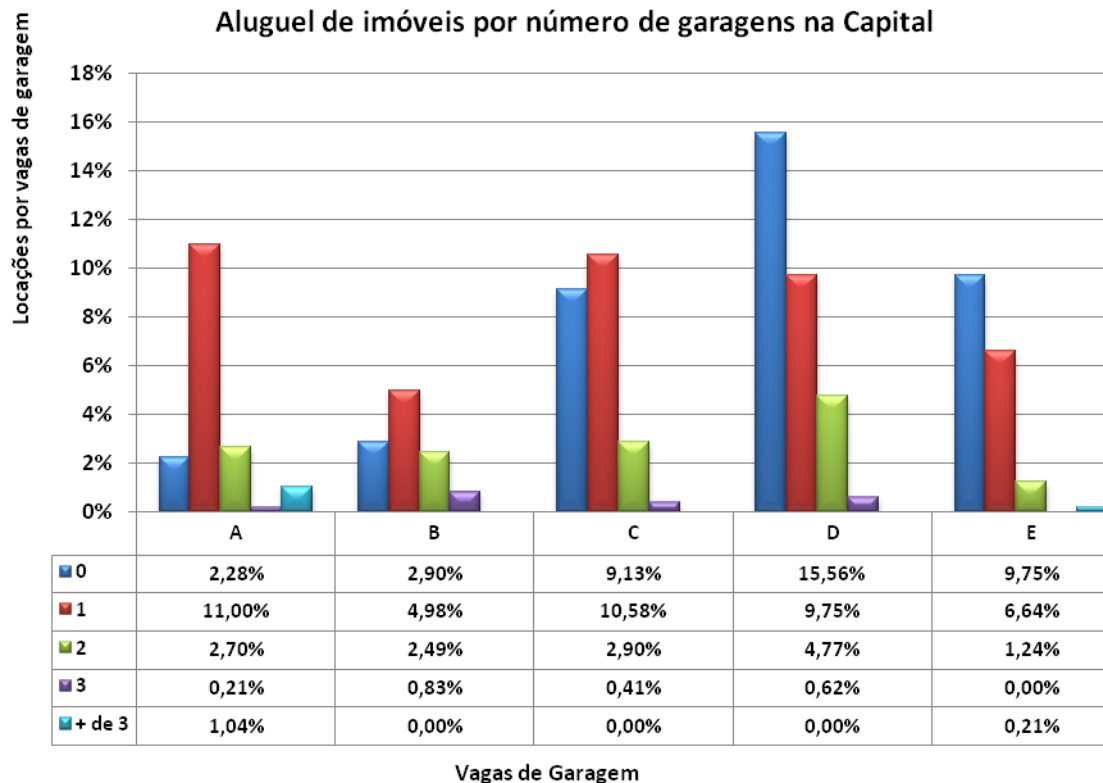




DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	11	14	44	75	47
%	2,28%	2,90%	9,13%	15,56%	9,75%
1	53	24	51	47	32
%	11,00%	4,98%	10,58%	9,75%	6,64%
2	13	12	14	23	6
%	2,70%	2,49%	2,90%	4,77%	1,24%
3	1	4	2	3	0
%	0,21%	0,83%	0,41%	0,62%	0,00%
+ de 3	5	0	0	0	1
%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%
Total	83	54	111	148	86
%	17,22%	11,20%	23,03%	30,71%	17,84%

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-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
junho-14	-2,39	0,40	-2,99
julho-14	-4,19	0,01	-6,46
agosto-14	1,90	0,25	-11,28
setembro-14	-6,42	0,57	-4,85
Acumulado	-7,49	6,75	-19,35

Locação: Valor do aluguel
Venda: Valor do M²

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-17,84	-17,84
Fevereiro	27,66	9,82
Março	-17,02	-7,20
Abril	-3,02	-10,22
Maiο	-3,22	-13,44
Junho	-17,69	-31,13
Julho	-18,66	-49,79
Agosto	-32,31	-82,10
Setembro	45,85	-36,25

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2014)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	10,29	10,29
Fevereiro	4,73	15,02
Março	-18,84	-3,82
Abril	-0,20	-4,02
Maiο	13,09	9,07
Junho	-15,05	-5,98
Julho	-41,48	-47,46
Agosto	-1,66	-49,12
Setembro	22,85	-26,27



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	ago/14						set/14					
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto Total
Central	55	5	1.080	36	281	1.457	50	4	1.313	50	294	1.711
Santana	31	0	151	6	229	417	23	1	145	3	213	385
Santo Amaro	34	1	236	8	138	417	16	1	285	18	151	471
Jabaquara	17	0	158	6	89	270	10	0	214	7	93	324
Lapa	10	2	39	5	39	95	3	1	50	2	43	99
São Miguel	10	0	65	2	86	163	8	1	77	2	88	176
Penha	4	0	105	7	86	202	8	0	117	4	76	205
Itaquera	5	0	83	0	56	144	4	2	94	3	77	180
Tatuapé	8	0	237	2	76	323	7	1	241	4	87	340
Vila Prudente	6	1	90	3	57	157	2	0	81	0	63	146
Ipiranga	3	1	52	0	30	86	2	1	43	1	26	73
Pinheiros	5	0	62	2	32	101	6	1	80	5	33	125
Freguesia Ó	2	2	83	2	72	161	10	0	87	2	67	166
Parelheiros	0	0	2	0	1	3	0	0	0	0	0	0
Butantã	2	0	37	2	33	74	2	0	78	0	34	114
Total	192	12	2.480	81	1.305	4.070	151	13	2.905	101	1.345	4.515
Variação							-21,35	8,33	17,14	24,69	3,07	10,93

Marccus Vinicius Ferraz Sawata
PSTE