

São Paulo, setembro de 2004

Pesquisa CRECI-SP

Imóveis usados/Aluguel residencial

Estado de São Paulo - Julho

Contratos de aluguéis aumentaram 2,58%

ITBI, um novo indicador de vendas

Vendas de imóveis usados no Estado de SP

tiveram em julho o pior desempenho do ano

As vendas de imóveis usados no Estado de São Paulo, em julho, foram 1,44% inferiores às do mês de junho, no pior resultado deste ano segundo pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) em quatro regiões do Estado. O índice de vendas recuou de 0,5077 (em junho) para 0,5004 em julho. Até então, o mês com pior desempenho havia sido abril, quando as vendas registraram queda de 1,33%, em relação a março.

A pesquisa do CRECI-SP consultou 1.349 imobiliárias de 37 cidades do Interior e do Litoral, além da Capital e do ABCD, Guarulhos e Osasco. As imobiliárias pesquisadas venderam, em julho, 675 casas e apartamentos de todos os tipos.

“Além da falta de financiamento em condições compatíveis com a renda das famílias, as vendas foram afetadas pelas férias de meio de ano, que tradicionalmente fazem de julho um mês de baixo desempenho do mercado”, explica o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto. Mas a melhora já observada em outros setores da economia deverá provocar efeito positivo também no mercado imobiliário. “Os números preliminares da pesquisa de agosto indicam uma recuperação na capital paulista. Os negócios estão sendo formalizados, mas não concluídos na totalidade em razão da falta de certidões provocada pela greve do Judiciário”, antecipa Viana Neto.

Queda de vendas nas 4 regiões

A queda de vendas foi generalizada no Estado, segundo a pesquisa do CRECI-SP. Na Capital, a redução foi de 1,15% em comparação com junho. No Interior, a baixa foi de 1,63% e no Litoral, de 2%. Nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco, as vendas encolheram 1,98%.

As vendas à vista predominaram em todas as regiões, representando o mínimo de 63,2% no ABCD+Guarulhos e Osasco, e o máximo de 77,7% na Capital. A pesquisa mostra outro comportamento comum aos mercados dessas 37 cidades: a concentração de vendas na faixa de imóveis de valor até R\$ 80 mil.

Na Capital, eles responderam por 51,68% do total de imóveis vendidos; no Interior, por 62%; no Litoral, por 68,13%; e, no ABCD+Guarulhos e Osasco, por 56,8%.

Comportamento do ITBI indica situação real das vendas em 3 cidades do Estado

A pesquisa CRECI-SP levantou, em três cidades do Estado, um outro indicador de comportamento das vendas de imóveis usados. Trata-se do número de operações de registro de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, o ITBI. Esse imposto deve ser pago sempre que um imóvel é vendido e sua propriedade transferida.

É uma obrigação legal a ser cumprida e responsabilidade dos compradores dos imóveis. O valor do ITBI tem alíquota variável porque cada cidade tem autonomia para determinar seu percentual de incidência sobre o valor de venda. O ITBI é fixado por lei municipal.

O levantamento do número de registros de operações com o ITBI traduz uma realidade do mercado, não uma estimativa ou projeção. Os números são a expressão real do comportamento dos compradores e vendedores segundo os registros oficiais das prefeituras.

Em Sorocaba, Santos e Ubatuba os registros de pagamento do ITBI caíram em julho na comparação com junho, segundo levantamento feito pelo CRECI-SP e suas Delegacias Regionais nessas cidades.

A queda foi de 3,07% em Sorocaba (de 522 registros em junho para 506 em julho), 10,39% em Santos (de 635 para 569 em julho) e de 4,62% em Ubatuba (de 173 registros em junho para 165 em julho).

CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	7,38%	7,38%
de 41 a 60	20,13%	27,52%
de 61 a 80	24,16%	51,68%
de 81 a 100	11,41%	63,09%
de 101 a 120	8,05%	71,14%
de 121 a 140	6,71%	77,85%
de 141 a 160	6,04%	83,89%
de 161 a 180	4,03%	87,92%
de 181 a 200	2,68%	90,60%
mais de 201	9,40%	100,00%

INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	18,22%	18,22%
de 41 a 60	20,16%	38,37%
de 61 a 80	23,64%	62,02%
de 81 a 100	15,12%	77,13%
de 101 a 120	5,04%	82,17%
de 121 a 140	2,33%	84,50%
de 141 a 160	1,94%	86,43%
de 161 a 180	2,33%	88,76%
de 181 a 200	2,71%	91,47%
mais de 201	8,53%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	9,60%	9,60%
de 41 a 60	22,40%	32,00%
de 61 a 80	24,80%	56,80%
de 81 a 100	10,40%	67,20%
de 101 a 120	6,40%	73,60%
de 121 a 140	7,20%	80,80%
de 141 a 160	4,80%	85,60%
de 161 a 180	4,00%	89,60%
de 181 a 200	4,80%	94,40%
mais de 201	5,60%	100,00%

LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	22,50%	22,50%
de 41 a 60	31,88%	54,38%
de 61 a 80	13,75%	68,13%
de 81 a 100	5,00%	73,13%
de 101 a 120	4,38%	77,50%
de 121 a 140	4,38%	81,88%
de 141 a 160	2,50%	84,38%
de 161 a 180	4,38%	88,75%
de 181 a 200	1,88%	90,63%
mais de 201	9,38%	100,00%

Varição das vendas ao longo do ano de 2004

Venda

	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	acumulado
Capital	-5,92%	-7,13%	13,34%	0,73%	3,14%	3,15%	-1,15%	5,83%
Interior	2,45%	4,83%	8,20%	1,20%	-2,15%	4,58%	-1,63%	18,39%
Litoral	6,73%	-1,10%	-5,74%	-5,31%	-2,77%	-1,84%	-2,00%	-11,87%
ABCD+G+O	-7,97%	3,58%	13,73%	-1,94%	3,12%	3,71%	-1,98%	11,43%
Estado	-0,53%	-0,04%	6,30%	-1,33%	-0,32%	2,42%	-1,44%	4,95%

Aluguéis: número de contratos aumentou 2,58%

A pesquisa CRECI-SP feita em 37 cidades do Estado apurou um índice de locação de 2,4589 em julho, que é 2,58% superior ao de junho, de 2,3971. O número de novos contratos de aluguel somou 3.317 nas 1.349 imobiliárias pesquisadas em quatro regiões. O desempenho de julho foi inferior ao de junho (+ 4,03%), mas manteve a tendência de aumento dos negócios no trimestre maio-julho. Todas as quatro regiões tiveram aumento do número de contratos de casas e apartamentos, em julho. Na Capital, a alta foi de 1,85%; no Interior, de 1,16%; no Litoral, de 2,66%; e, nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco, de 3,79%.

Os imóveis até R\$ 600,00 foram os preferidos para locação nas quatro regiões, chegando a representar 92,1% no ABCD+Guarulhos e Osasco. No Litoral, somaram 85,27% e no Interior, 89,59%. Na Capital, essa faixa representou 72% das novas locações.

As formas de garantia da locação variam nas quatro regiões do Estado, mas o velho fiador predomina em todas. Ele representa 75,48% do total de contratos novos no Litoral; 94,7% no Interior; 58,6% nas cidades do ABCD+Guarulhos e Osasco; e 55,26% na Capital.

CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	7,07%	7,07%
201 a 400	37,48%	44,55%
401 a 600	27,53%	72,08%
601 a 800	10,33%	82,41%
801 a 1000	5,74%	88,15%
1001 a 1200	5,16%	93,31%
1201 a 1400	2,29%	95,60%
1401 a 1600	2,01%	97,61%
1601 a 1800	0,67%	98,28%
1801 a 2000	0,29%	98,57%
mais de 2000	1,43%	100,00%

INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	8,60%	8,60%
201 a 400	58,67%	67,27%
401 a 600	22,32%	89,59%
601 a 800	4,46%	94,05%
801 a 1000	2,98%	97,02%
1001 a 1200	1,36%	98,38%
1201 a 1400	0,65%	99,03%
1401 a 1600	0,32%	99,35%
1601 a 1800	0,19%	99,55%
1801 a 2000	0,06%	99,61%
mais de 2000	0,39%	100,00%

ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	9,12%	9,12%
201 a 400	61,75%	70,88%
401 a 600	21,23%	92,11%
601 a 800	4,39%	96,49%
801 a 1000	2,63%	99,12%
mais de 1000	0,88%	100,00%

LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	4,46%	4,46%
201 a 400	52,68%	57,14%
401 a 600	28,13%	85,27%
601 a 800	9,82%	95,09%
801 a 1000	2,23%	97,32%
mais de 1000	2,68%	100,00%

Varição das vendas ao longo do ano de 2004

Aluguel

	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	acumulado
Capital	16,93%	-4,21%	16,68%	-4,20%	5,28%	3,89%	1,85%	41,86%
Interior	19,89%	19,94%	9,75%	-5,79%	-3,13%	5,63%	1,16%	53,88%
Litoral	-5,23%	17,96%	-3,56%	-6,36%	3,12%	2,22%	2,66%	9,24%
ABCD+G+O	18,66%	9,15%	12,94%	-5,91%	5,90%	-4,41%	3,79%	44,61%
Estado	17,39%	10,26%	11,40%	-4,75%	1,53%	4,03%	2,58%	48,82%

Coordenador Técnico:
Emerson Castello Branco
Corecon: 27.599-9

Em caso de dúvida ou para mais informações, contatar
Nicéia Furquim
Departamento de Imprensa / CRECI-SP
Telefones: (11) 3886-4927 (direto)
(11) 3886-4900 (PBX)
E-mail: imprensa@creci.org.br