

São Paulo, Junho de 2004

Pesquisa CRECI-SP

Imóveis Usados/Aluguel residencial

Estado de São Paulo

Junho de 2004

## **Vendas de imóveis usados têm segundo melhor desempenho do ano no Estado de São Paulo**

As vendas de imóveis usados tiveram em junho o segundo melhor desempenho do ano. Pesquisa realizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECI-SP) em 1.302 imobiliárias de 37 cidades do Estado apurou uma alta de 2,42% no número de negócios fechados, em relação a maio. Foram vendidos nas imobiliárias consultadas 661 casas e apartamentos. Até agora, o melhor resultado de vendas aconteceu em março, com 6,3% de crescimento em relação ao mês anterior. Nos demais meses, houve queda nas vendas.

“É um resultado bom, que reflete também a melhora no quadro geral da economia, mas não se pode nem se deve falar em tendência de alta permanente de vendas porque, antes de qualquer coisa, falta ao mercado a principal alavanca para isso, que é o financiamento em condições suportáveis”, afirma o presidente do CRECI-SP, José Augusto Viana Neto.

O crescimento detectado foi semelhante em três das quatro regiões do Estado em que a pesquisa do CRECI-SP é feita: alta de 3,15% na Capital; de 3,71% nas cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco; e de 4,58% no Interior. No Litoral, as vendas em junho foram 1,84% inferiores às de maio.

Nas quatro regiões pesquisadas, a maioria dos imóveis fechados se concentra na faixa de valor de até R\$ 80 mil. Esses imóveis representaram 52% das vendas na Capital, 78,33% no Interior, 63,33% no ABCD+Guarulhos e Osasco e 70% no Litoral. A pesquisa CRECI-SP apurou também que as vendas feitas à vista são a maioria nas quatro regiões: 77,93% no Litoral, 76,13% no Interior, 72,48% na Capital e 68,55% na região do ABCD+Guarulhos e Osasco.

### CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	9,05%	9,05%
de 41 a 60	19,91%	28,96%
de 61 a 80	23,08%	52,04%
de 81 a 100	11,76%	63,80%
de 101 a 120	6,79%	70,59%
de 121 a 140	4,07%	74,66%
de 141 a 160	5,88%	80,54%
de 161 a 180	5,43%	85,97%
de 181 a 200	3,17%	89,14%
mais de 201	10,86%	100,00%

### INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	28,33%	28,33%
de 41 a 60	33,61%	61,94%
de 61 a 80	16,39%	78,33%
de 81 a 100	5,83%	84,17%
de 101 a 120	3,61%	87,78%
de 121 a 140	2,78%	90,56%
de 141 a 160	1,94%	92,50%
de 161 a 180	2,78%	95,28%
de 181 a 200	0,28%	95,56%
mais de 201	4,44%	100,00%

### ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	8,67%	8,67%
de 41 a 60	27,33%	36,00%
de 61 a 80	27,33%	63,33%
de 81 a 100	10,00%	73,33%
de 101 a 120	6,67%	80,00%
de 121 a 140	6,00%	86,00%
de 141 a 160	6,00%	92,00%
de 161 a 180	3,33%	95,33%
de 181 a 200	1,33%	96,67%
mais de 201	3,33%	100,00%

### LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	21,19%	21,19%
de 41 a 60	29,80%	50,99%
de 61 a 80	19,21%	70,20%
de 81 a 100	6,62%	76,82%
de 101 a 120	4,64%	81,46%
de 121 a 140	3,97%	85,43%
de 141 a 160	3,31%	88,74%
de 161 a 180	1,99%	90,73%
de 181 a 200	1,32%	92,05%
mais de 201	7,95%	100,00%

## Contratos de locação crescem 4%

A pesquisa CRECI-SP comprovou que houve no Estado um aumento de 4% no número de contratos assinados em junho, comparativamente a maio. As 1.302 imobiliárias pesquisadas nas 37 cidades de quatro regiões alugaram, no mês passado, 3.212 casas e apartamentos. Este ano, apenas abril registrou resultado negativo no mercado de locação residencial – queda de 4,75% no número de novos contratos, em relação a março.

O número de locações novas aumentou 3,89% na Capital, 5,63% no Interior e 2,22% no Litoral, segundo apurou a pesquisa CRECI-SP. Na região formada pelas cidades do ABCD mais Guarulhos e Osasco, o número de contratos assinados em junho foi 4,41% inferior ao de maio.

Os imóveis mais procurados nas quatro regiões em que é feita a pesquisa foram aqueles situados nas faixas de valor de até R\$ 600,00. Esses representaram 75,48% dos imóveis alugados na Capital, 89,9% no Interior, 92,54% no ABCD+Guarulhos e Osasco e 81,21% no Litoral.

O índice de inadimplência nas imobiliárias pesquisadas pelo CRECI-SP variou nessas quatro regiões: chegou a 10,18% no Litoral, a 9,76% no ABCD+Guarulhos e Osasco, a 7,94% na Capital e a 7,46% no Interior.

Ao contrário do que se observou na Capital, nas outras três regiões os proprietários de imóveis continuam inflexíveis quanto à garantia que os inquilinos devem dar na hora de alugar. Não houve registro de casos de locações feitas, por exemplo, com o parcelamento do valor equivalente ao de três meses da locação, como na Capital. O fiador continua sendo exigido na maioria dos contratos (95,83% no Interior), vindo em segundo lugar o depósito de três meses do aluguel (34,83% no ABCD+Guarulhos e Osasco).

A pesquisa CRECI-SP foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo, sendo elas: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatatuba, Ilha Bela, São Sebastião, Ubatuba, Bertioga, Guarujá, Santos, São Vicente, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Praia Grande.

### CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	5,25%	5,25%
201 a 400	40,18%	45,44%
401 a 600	30,05%	75,48%
601 a 800	10,78%	86,27%
801 a 1000	6,36%	92,63%
1001 a 1200	2,86%	95,48%
1201 a 1400	1,11%	96,59%
1401 a 1600	0,83%	97,42%
1601 a 1800	0,65%	98,06%
1801 a 2000	0,46%	98,53%
mais de 2000	1,47%	100,00%

### INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	9,89%	9,89%
201 a 400	62,01%	71,89%
401 a 600	18,01%	89,90%
601 a 800	5,23%	95,13%
801 a 1000	1,55%	96,68%
1001 a 1200	1,41%	98,09%
1201 a 1400	0,71%	98,80%
1401 a 1600	0,49%	99,29%
1601 a 1800	0,21%	99,51%
1801 a 2000	0,14%	99,65%
mais de 2000	0,35%	100,00%

### ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	6,45%	6,45%
201 a 400	58,06%	64,52%
401 a 600	28,02%	92,54%
601 a 800	4,03%	96,57%
801 a 1000	2,22%	98,79%
mais de 1000	1,21%	100,00%

### LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	10,74%	10,74%
201 a 400	39,60%	50,34%
401 a 600	30,87%	81,21%
601 a 800	7,38%	88,59%
801 a 1000	5,37%	93,96%
mais de 1000	6,04%	100,00%