

Pesquisa CRECI-SP  
Imóveis usados/Aluguel residencial  
Estado de São Paulo  
Setembro de 2004

## **Vendas de usados crescem 3,68% no Estado e locação de imóveis tem queda de 5,23%**

Pesquisa feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) com imobiliárias de 37 cidades do Estado apurou um crescimento em setembro de 3,68% no volume de imóveis vendidos na comparação com agosto. Já o número de novos contratos de aluguel foi 5,23% inferior ao de agosto. As 1.344 imobiliárias alugaram 3.085 casas e apartamentos, fazendo com que o índice de locação baixasse de 2,4221 em agosto para 2,2954 em setembro.

Em setembro, as vendas à vista representaram em média entre 61% e 78% dos negócios fechados pelas 1.344 imobiliárias consultadas nas quatro regiões do Estado em que a pesquisa é feita. Os financiamentos da Caixa Econômica Federal e dos outros bancos do SFH, somados, variaram de um mínimo de 9% no Litoral a um máximo de 27% nas cidades do ABCD, Guarulhos e Osasco.

Apontados como uma alternativa de mais baixo custo para a aquisição da casa própria, os consórcios de imóveis vêm tendo desempenho pífio no Estado. Em setembro, eles representaram apenas 0,58% das vendas na Capital, 0,68% no ABCD, Guarulhos e Osasco, 0,70% no Interior. No Litoral, a pesquisa CRECI-SP não registrou nenhum negócio fechado por esse sistema de crédito.

### **"Financiamento amplo e barato é vital"**

"Se a indústria automobilística não vive sem financiamento, tendo um produto de valor inferior, o que dizer da indústria imobiliária, que tem um produto naturalmente mais caro e que está com sua faixa de acesso inicial ao mercado, a dos imóveis usados, praticamente travada?", pergunta José Augusto Viana Neto, presidente do CRECI-SP. Ele defende uma revisão urgente do modelo em vigor, com a concessão de financiamento de 100% do valor para imóveis usados, ampliação do prazo de pagamento, redução de juros e aumento do volume de crédito oferecido pelos bancos estatais e privados.

"A não realização de vendas pelos consórcios nas cidades do Litoral significa que as famílias que desejam ter casa própria ou de veraneio não estão conseguindo conciliar o pagamento do aluguel com a prestação do consórcio ou formar a poupança extra representada pela mensalidade", resume o presidente do CRECI-SP. "Em outras palavras, sem crédito amplo e facilitado o mercado imobiliário vai continuar a viver nesse estado de agonia e inanição."

### **Imóveis até R\$ 100 mil são os mais vendidos**

A pesquisa feita pelo CRECI-SP apurou que as 1.344 imobiliárias venderam 766 imóveis de todos os tipos em setembro, número 3,68% superior ao de agosto. Nas quatro regiões em que a pesquisa é feita, somente uma teve resultado negativo - o Litoral, com queda de 2,37%. Na Capital, houve alta de 3,39%; nas cidades do ABC mais Guarulhos e Osasco, o crescimento foi de 3,84%; e, no Interior, de 3,76%.

Em todas as quatro regiões, os imóveis de até R\$ 100 mil foram os mais negociados em setembro: representaram 53,22% na Capital, 74,83% no Interior, 79,27% no Litoral e 74,64% no ABCD, Guarulhos e Osasco.

### **Registros do ITBI revelam situações diferenciadas**

A pesquisa CRECI-SP está levantando também as informações sobre os registros de vendas de imóveis usados por meio do ITBI, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, cujo pagamento é obrigatório toda vez que se transfere a titularidade de um imóvel.

Em setembro, o comportamento foi diferenciado em cinco cidades pesquisadas: Caraguatatuba teve um aumento de 52,38% no número de registros (de 21 em agosto para 32 em setembro), Sorocaba 2,03% (de 740 para 755) e Guarujá, de 3% (de 367 para 378). Já em Santos, o número de registros caiu 22,77% (de 571 para 441), mesma situação de Ubatuba, onde a queda foi de 14,63% (de 164 para 140).

### CAPITAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	9,94%	9,94%
de 41 a 60	12,87%	22,81%
de 61 a 80	19,30%	42,11%
de 81 a 100	11,11%	53,22%
de 101 a 120	8,77%	61,99%
de 121 a 140	9,94%	71,93%
de 141 a 160	8,77%	80,70%
de 161 a 180	8,19%	88,89%
de 181 a 200	2,34%	91,23%
mais de 201	8,77%	100,00%

### INTERIOR

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	12,07%	12,07%
de 41 a 60	37,59%	49,66%
de 61 a 80	14,48%	64,14%
de 81 a 100	10,69%	74,83%
de 101 a 120	4,14%	78,97%
de 121 a 140	5,86%	84,83%
de 141 a 160	4,48%	89,31%
de 161 a 180	1,38%	90,69%
de 181 a 200	1,72%	92,41%
mais de 201	7,59%	100,00%

### ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,80%	5,80%
de 41 a 60	23,19%	28,99%
de 61 a 80	27,54%	56,52%
de 81 a 100	18,12%	74,64%
de 101 a 120	7,97%	82,61%
de 121 a 140	6,52%	89,13%
de 141 a 160	3,62%	92,75%
de 161 a 180	1,45%	94,20%
de 181 a 200	2,17%	96,38%
mais de 201	3,62%	100,00%

### LITORAL

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	17,68%	17,68%
de 41 a 60	25,61%	43,29%
de 61 a 80	25,61%	68,90%
de 81 a 100	10,37%	79,27%
de 101 a 120	6,10%	85,37%
de 121 a 140	3,66%	89,02%
de 141 a 160	1,83%	90,85%
de 161 a 180	1,83%	92,68%
de 181 a 200	1,22%	93,90%
mais de 201	6,10%	100,00%

## **Locação de imóveis tem queda de 5,23%**

A pesquisa CRECI-SP em 37 cidades de quatro regiões do Estado revelou uma queda de 5,23% no número de novos contratos de locação em comparação com agosto. As 1.344 imobiliárias alugaram 3.085 casas e apartamentos, fazendo com que o índice de locação baixasse de 2,4221 em agosto para 2,2954 em setembro.

A queda foi generalizada nas quatro regiões pesquisadas. Na Capital, a redução foi de 5,09% na comparação com agosto; no ABCD, Guarulhos e Osasco, de 6,48%; no Interior, de 5,92%; e, no Litoral, de 0,21%.

Os imóveis mais alugados - chegando a 90% no Interior - são os de valor entre R\$ 401,00 e R\$ 600,00, e o fiador continua sendo a forma mais utilizada de garantia da locação. No Interior, 92,95% das locações têm o fiador como garantia; na Capital, 52,21% - o percentual mais baixo das quatro regiões.

A inadimplência dos inquilinos aumentou na Capital (+ 11,7%) e no ABCD, Guarulhos e Osasco (+ 1,2%), mas diminuiu no Interior (- 3,78%) e no Litoral (- 0,38%).

### CAPITAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	4,52%	4,52%
201 a 400	39,13%	43,66%
401 a 600	28,52%	72,17%
601 a 800	12,98%	85,15%
801 a 1000	5,21%	90,36%
1001 a 1200	2,75%	93,12%
1201 a 1400	2,26%	95,38%
1401 a 1600	1,67%	97,05%
1601 a 1800	1,18%	98,23%
1801 a 2000	0,79%	99,02%
mais de 2000	0,98%	100,00%

### INTERIOR

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	8,31%	8,31%
201 a 400	59,27%	67,58%
401 a 600	22,77%	90,36%
601 a 800	6,53%	96,88%
801 a 1000	1,85%	98,74%
1001 a 1200	0,22%	98,96%
1201 a 1400	0,45%	99,41%
1401 a 1600	0,30%	99,70%
1601 a 1800	0,07%	99,78%
1801 a 2000	0,15%	99,93%
mais de 2000	0,07%	100,00%

### ABCD+Guarulhos+Osasco

Valores em milhares de R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 40	5,80%	5,80%
de 41 a 60	23,19%	28,99%
de 61 a 80	27,54%	56,52%
de 81 a 100	18,12%	74,64%
de 101 a 120	7,97%	82,61%
de 121 a 140	6,52%	89,13%

### LITORAL

Valores em R\$	Frequência simples	Frequência acumulada
até 200	17,68%	17,68%
201 a 400	43,90%	61,59%
401 a 600	24,39%	85,98%
601 a 800	7,32%	93,29%
801 a 1000	3,05%	96,34%
mais de 1000	3,66%	100,00%

*Em caso de dúvida ou para mais informações, contatar:*

**Nicéia Furquim**

**Departamento de Imprensa / CRECI-SP**

**Telefones: (11) 3886-4927**

**(11) 3886-4929**

**E-mail: [imprensa@creci.org.br](mailto:imprensa@creci.org.br)**