

Pesquisa CreciSP

Vale do Ribeira e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

*Destaques:*

- vendas foram feitas com pagamento à vista ou em parcelas
- compradores pagaram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil pelos imóveis
- locações aumentaram 66,67% em Agosto comparado a Julho
- novos inquilinos vão pagar aluguel mensal de até R\$ 1.250,00

### **Sem financiamento, venda de imóveis usados cai 79,17% no Vale do Ribeira**

Sem financiamento de bancos públicos ou privados, o mercado de imóveis usados das cidades de Registro e Itapeva, no Vale do Ribeira, registrou queda de 79,17% nas vendas em Agosto frente a Julho segundo pesquisa feita com oito imobiliárias e corretores pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Somente casas foram vendidas, e todas elas com pagamento parcelado pelos proprietários (50%) ou à vista (50%). Os preços médios dessas residências variaram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil.

Os imóveis são todos do padrão construtivo standard, mais simples, e se distribuem igualmente entre bairros de periferia e centrais. Eles têm dois dormitórios, duas vagas de garagem e área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados.

“A chave que abre a porta da casa própria para a maioria da população se chama financiamento, e sem ele o mercado fica limitado, estrangulado e reduzido a uma minoria que tem reservas financeiras para comprar à vista ou consegue de alguma forma fazer o pagamento em parcelas para os donos dos imóveis”, critica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

A alternativa que resta para quem não pode comprar é alugar, e não por acaso as locações nas duas cidades cresceram 66,67% em Agosto comparado a Julho, segundo a pesquisa CreciSP.

As oito imobiliárias e corretores consultados informaram que todos os novos inquilinos optaram pelas casas, com aluguel mensal variando entre R\$ 1.001,00 e R\$ 1.250,00 mensais. Elas têm padrão construtivo médio e se situam em bairros centrais das duas cidades.

As residências têm dois dormitórios, duas vagas de garagem, área útil variando entre 51 e 100 metros quadrados e o aluguel de todas é garantido por fiador caso os inquilinos fiquem inadimplentes.

| <b>Faixa de preço média</b> | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| Até R\$ 100 mil             | 0,00%             |
| De R\$ 101 a R\$ 200 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 201 a R\$ 300 mil    | 100,00%           |
| De R\$ 301 a R\$ 400 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 401 a R\$ 500 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 501 a R\$ 600 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 601 a R\$ 700 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 701 a R\$ 800 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 801 a R\$ 900 mil    | 0,00%             |
| De R\$ 901 a R\$ 1 milhão   | 0,00%             |
| Acima de R\$ 1 milhão       | 0,00%             |

| <b>Modalidade</b>           | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| À Vista                     | 50,00%            |
| Financiamento CAIXA         | 0,00%             |
| Financiamento Outros Bancos | 0,00%             |
| Direto com Proprietário     | 50,00%            |
| Consórcios                  | 0,00%             |

| <b>Região</b>  | <b>Percentual</b> |
|----------------|-------------------|
| CENTRAL        | 50,00%            |
| NOBRE          | 0,00%             |
| DEMAIS REGIÕES | 50,00%            |

| <b>Tipo</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------|-------------------|
| LUXO        | 0,00%             |
| MÉDIO       | 0,00%             |
| STANDART    | 100,00%           |

## Casas Vendidas

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| 1 Dorm.            | 0,00%             |
| 2 Dorm.            | 100,00%           |
| 3 Dorm.            | 0,00%             |
| 4 Dorm.            | 0,00%             |
| 5 ou mais Dorm.    | 0,00%             |

| <b>Vagas de garagem</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga                | 0,00%             |
| 1 vaga                  | 0,00%             |
| 2 vagas                 | 100,00%           |
| 3 vagas                 | 0,00%             |
| 4 vagas                 | 0,00%             |
| 5 ou mais vagas         | 0,00%             |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 0,00%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 100,00%           |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%             |

## Aptos Vendidos

| <b>VALOR ALUGUEL</b> | <b>Percentual</b> |
|----------------------|-------------------|
| até 500              | 0,00%             |
| 501 a 750            | 0,00%             |
| 751 a 1.000          | 0,00%             |
| 1.001 a 1.250        | 100,00%           |

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 1.251 a 1.500      | 0,00% |
| 1.501 a 1.750      | 0,00% |
| 1.751 a 2.000      | 0,00% |
| 2.001 a 2.500      | 0,00% |
| 2.501 a 3.000      | 0,00% |
| 3.001 a 4.000      | 0,00% |
| Acima de R\$ 4.000 | 0,00% |

A preferência dos inquilinos em **Agosto**, ficou por imóveis na faixa de aluguel de R\$ 1.000 até **R\$ 1.250 com 100%** do mercado.

| <b>Região</b>  | <b>Percentual</b> |
|----------------|-------------------|
| CENTRAL        | 100,00%           |
| NOBRE          | 0,00%             |
| DEMAIS REGIÕES | 0,00%             |

| <b>Tipo</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------|-------------------|
| LUXO        | 0,00%             |
| MÉDIO       | 100,00%           |
| STANDART    | 0,00%             |

| <b>Modalidade</b>  | <b>Porcentagem</b> |
|--------------------|--------------------|
| FIADOR             | 100,00%            |
| DEPÓSITO CAUÇÃO    | 0,00%              |
| T DE CAPITALIZAÇÃO | 0,00%              |
| SEGURO FIANÇA      | 0,00%              |
| OUTROS             | 0,00%              |

### **Casas Alugadas**

| <b>Dormitórios</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Quitinete          | 0,00%             |
| 1 Dorm.            | 0,00%             |
| 2 Dorm.            | 100,00%           |
| 3 Dorm.            | 0,00%             |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 4 Dorm.         | 0,00% |
| 5 ou mais Dorm. | 0,00% |

| <b>Vagas de garagem</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Sem vaga                | 0,00%             |
| 1 vaga                  | 0,00%             |
| 2 vagas                 | 100,00%           |
| 3 vagas                 | 0,00%             |
| 4 vagas                 | 0,00%             |
| 5 ou mais vagas         | 0,00%             |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 0,00%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 100,00%           |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,00%             |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,00%             |

### **Apartamentos Alugados**

Na região de Vale do Ribeira, não foram alugados apartamentos em Agosto/22.