

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e região  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- preço dos imóveis usados sem mantém em até R\$ 300 há 3 meses
- pesquisa com 84 imobiliárias apura queda de 44,69% nas vendas
- aluguel de até R\$ 1,250 mil também predomina em outras regiões
- locação na região de Guarulhos cresceu 2,65% em Janeiro

### **Imóveis de até R\$ 300 mil e aluguel de até R\$ 1,25 mil lideram mercados em Guarulhos**

Imóveis usados com preços médios de até R\$ 300 mil e casas e apartamentos com aluguel médio de até R\$ 1.250,00 foram os mais vendidos e alugados em Janeiro em Guarulhos e em outras 10 cidades dessa fração da região metropolitana de São Paulo. As vendas em Janeiro caíram 44,69% na comparação com Dezembro e a locação de residências cresceu 2,65%.

A pesquisa feita com 84 imobiliárias e corretores desses 11 municípios pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) confirma, no caso das vendas, tendência de concentração das vendas nessas faixas de preços de até R\$ 300 mil, o que, no caso dos aluguéis, ainda não se verifica.

O CreciSP começou a pesquisar o comportamento dos mercados de compra e venda e locação residencial nessa região em Outubro do ano passado. Em Novembro e Dezembro as vendas se concentraram nos imóveis de até R\$ 300 mil, cuja participação no total vendido foi de 76,47% e 76%, respectivamente. Em Janeiro, esse percentual baixou para 66,67%.

No segmento de locação residencial, a pesquisa registrou que em Janeiro os inquilinos de 72% dos imóveis locados aceitaram pagar aluguel mensal de até R\$ 1.250,00. Em Dezembro, 74,19% dos contratos tinham aluguel mensal de até R\$ 1.500,00, uma elevação em relação aos 61,12% contratados por até R\$ 1.250,00 em Novembro.

“As pesquisas nessa região são muito recentes e não permitem se falar em tendência para os próximos meses, mas indicam que esses dois mercados guardam semelhanças em termos de preços de venda e locação com os de várias outras regiões do Estado”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele cita os exemplos de Franca (imóvel de até R\$ 300 com 75% de participação nas vendas e aluguel até R\$ 1,250 mil com 100% nas locações) e Sorocaba (76,19% dos imóveis vendidos por até R\$ 300 mil e 64,28% dos alugados até R\$ 1,250 mil).

“Essa similaridade de preços acontece também na vizinhança de Guarulhos, indicativo de um padrão que tende a se consolidar no Estado, ressalvadas as exceções”, acrescenta Viana Neto. Em Santo André, também na região metropolitana, 61,54% das vendas em Janeiro foram de imóveis até R\$ 300 mil e 56% das locações se enquadraram nas faixas de aluguel até R\$ 1,250 mil.

### **Apartamentos, mais vendidos**

As 84 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP venderam na região de Guarulhos em Janeiro mais apartamentos (63,64%) do que casas (36,36%), distribuídos por bairros de periferia (61,54%), centrais (23,08%) e de regiões nobres (15,38%) e de padrão construtivo médio (45,45%), standard (40,91%) e luxo (13,64%).

Todos os apartamentos vendidos têm dois dormitórios, a maioria (90,91%) conta com uma vaga de garagem e a área útil varia de 51 a 100 metros quadrados (45,45%) e até 50 m<sup>2</sup> (54,55%).

As casas têm dimensões maiores – 71,43% com área útil entre 101 e 200 metros quadrados – e dois dormitórios (57,14% delas) ou três (42,86%). A maioria tem duas vagas (42,86%) ou uma vaga de garagem (28,57%).

### **Casas, mais alugadas**

Ao contrário do mercado de venda de usados, o de locação registrou maior volume de casas alugadas (83,87%) do que de apartamentos (16,13%) em Janeiro, segundo a pesquisa Crecisp com 84 imobiliárias e corretores de Guarulhos e outras 10 cidades da região.

A maioria com aluguel mensal de até R\$ 1.250,00 (72% do total), esse imóveis que ganharam novos inquilinos se distribuem por bairros de periferia (50,79%), de áreas centrais (26,98%) e de regiões nobres (26,98%) e têm padrão construtivo standard (39,62%), médio (39,62%) ou luxo (20,75%).

Casas menores, com um dormitório (45% do total) ou dois (35%), foram as mais alugadas e a maioria delas dispõe de área útil média entre 51 e 100 metros quadrados (55%). Não têm vaga de garagem 40% dessas residências e 35% têm uma vaga apenas.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Arujá, Biritiba Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá, Santa Isabel e Suzano.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	5,56%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	27,78%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	22,22%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	5,56%
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	5,56%
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	24,14%
Financiamento CAIXA	3,45%
Financiamento Outros Bancos	44,83%
Direto com Proprietário	27,59%
Consórcios	0,00%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	23,08%
NOBRE	15,38%
DEMAIS REGIÕES	61,54%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	13,64%
MÉDIO	45,45%
STANDART	40,91%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	57,14%
3 Dorm.	42,86%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	14,29%

1 vaga	28,57%
2 vagas	42,86%
3 vagas	14,29%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	28,57%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	71,43%
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%

### Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	90,91%
2 vagas	9,09%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	54,55%
51 a 100 m <sup>2</sup>	45,45%
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%

Locações em **Janeiro** na região de GUARULHOS

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	4,00%
501 a 750	20,00%
751 a 1.000	20,00%
1.001 a 1.250	28,00%
1.251 a 1.500	8,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	0,00%
2.001 a 2.500	4,00%
2.501 a 3.000	8,00%
3.001 a 4.000	4,00%
Acima de R\$ 4.000	4,00%
	100%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	26,98%
NOBRE	22,22%
DEMAIS REGIÕES	50,79%
Total	100%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	20,75%

MÉDIO	39,62%
STANDART	39,62%

### Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	45,00%
2 Dorm.	35,00%
3 Dorm.	10,00%
4 Dorm.	5,00%
5 ou mais Dorm.	5,00%
	100%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	40,00%
1 vaga	35,00%
2 vagas	15,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	5,00%
5 ou mais vagas	5,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	55,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	5,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%

## **Apartamentos Alugados**

<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	20,00%
1 vaga	80,00%
2 vagas	0,00%
3 vagas	0,00%
4 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%