

Pesquisa CreciSP

Vale do Paraíba/Litoral Norte  
Março de 2022  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- *Vendas de imóveis usados sobem 22,05%*
- *locações têm alta de 22,81%*
- *CAIXA responde pela maioria dos financiamentos*

### **Após 3ª queda, vendas se recuperam em Março**

O mês de março trouxe um novo fôlego para as vendas de imóveis residenciais usados na região do Vale do Paraíba. Após registrarem queda por três meses consecutivos, os negócios aumentaram 22,05% na comparação com fevereiro, segundo afirmaram as 81 imobiliárias e corretores consultados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As casas representaram a maioria dos imóveis vendidos, com 68,97% dos negócios. Os apartamentos ficaram com 31,03% das vendas. Mais da metade (53,85%) das transações foram de imóveis com preços entre R\$ 201 mil e R\$300 mil. Na sequência, vieram as casas e apartamentos entre R\$ 101 mil e R\$ 200 mil, com 15,38% das negociações. Chamou atenção o percentual de imóveis negociados na faixa acima de R\$ 1 milhão: 11,54%.

“Mesmo assim, grande parte das propriedades vendidas ficou na faixa de até R\$ 300 mil, e 59,57% das vendas foram realizadas por meio de financiamento bancário. Isso já demonstra o peso e a importância do crédito imobiliário para que haja um aquecimento no mercado. Sem uma política habitacional adequada, com melhores condições e juros mais baixos, as famílias não terão chance de acesso à casa própria, especialmente se a inflação e o desemprego se mantiverem em níveis mais elevados”, analisou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Os bairros da periferia foram os preferidos dos compradores de imóveis na região do Vale do Paraíba em março. Segundo o levantamento do CRECISP, 53,06% dos imóveis vendidos estavam situados nessas regiões das cidades pesquisadas. Em seguida vieram as áreas nobres, com 38,78%, e as regiões centrais, com 8,16% das transações.

Quando ao padrão construtivo, 55,32% das casas e apartamentos eram de padrão médio; 29,79%, luxo e 14,89%, standard. Os compradores demonstraram mais interesse em imóveis de 2 dormitórios: eles foram os mais negociados em março, no Vale do Paraíba. A maioria das casas vendidas tinha 2 vagas de garagem, mas grande parte dos apartamentos só dispunha de 01

vaga. Em ambos os casos, a área útil mais procurada não ultrapassou os 100 m<sup>2</sup>.

### Mais casas que apartamentos

A exemplo dos compradores, os novos inquilinos da região do Vale do Paraíba também optaram pela locação de casas (85,19%) a apartamentos (14,81%). A faixa de preços dos imóveis alugados em março foi a de aluguéis até R\$ 1.500,00 (64,86%).

A periferia também teve preferência dos locatários: 47,46% dos contratos de aluguel concentraram-se nesses bairros. Os demais dividiram-se entre as áreas nobres (30,51%) e a região central (22,03%) das cidades pesquisadas.

As casas mais alugadas em março foram as de até **3** dormitórios, com **1** vaga de garagem, e área útil de, em média, 51 a 100 m<sup>2</sup>. Os apartamentos preferidos foram os de **2** dormitórios, com **até 1** vaga de garagem, e área útil de, em média, **até 100 m<sup>2</sup>**.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Cachoeira Paulista, Campos do Jordão, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Ilhabela, Jacareí, Lorena, Natividade da Serra, Pindamonhangaba, Santa Branca, São José dos Campos, São Sebastião, Taubaté e Ubatuba.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	3,85%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	15,38%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	53,85%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	3,85%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	3,85%
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	3,85%
De R\$ 901 a R\$ 1 milhão	3,85%
Acima de R\$ 1 milhão	11,54%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	19,15%
Financiamento CAIXA	42,55%
Financiamento Outros Bancos	17,02%
Direto com Proprietário	10,64%
Consórcios	10,64%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	8,16%
NOBRE	38,78%
DEMAIS REGIÕES	53,06%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	29,79%
MÉDIO	55,32%
STANDARD	14,89%

### **Casas Vendidas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	5,88%
2 Dorm.	64,71%
3 Dorm.	11,76%
4 Dorm.	17,65%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	5,88%
1 vaga	35,29%
2 vagas	41,18%
3 vagas	5,88%
4 vagas	11,76%

5 ou mais vagas	0,00%
-----------------	-------

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	5,88%
51 a 100 m <sup>2</sup>	70,59%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	17,65%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,88%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,00%

### **Apartamentos Vendidos**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	88,89%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	11,11%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	88,89%
2 vagas	0,00%
3 vagas	11,11%
4 vagas	0,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	22,22%
51 a 100 m <sup>2</sup>	66,67%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%

201 a 300 m <sup>2</sup>	11,11%
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%

Locações em **Março** na região de Vale do Paraíba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	2,70%
501 a 750	8,11%
751 a 1.000	16,22%
1.001 a 1.250	18,92%
1.251 a 1.500	18,92%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	13,51%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	5,41%
Acima de R\$ 4.000	16,22%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	22,03%
NOBRE	30,51%
DEMAIS REGIÕES	47,46%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	17,07%
MÉDIO	75,61%
STANDARD	7,32%

## Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	6,67%
2 Dorm.	36,67%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	13,33%
5 ou mais Dorm.	3,33%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	3,33%
1 vaga	43,33%
2 vagas	40,00%
3 vagas	6,67%
4 vagas	6,67%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	6,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	23,33%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,00%
301 a 400 m <sup>2</sup>	10,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,00%
acima de 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	0,00%
1 vaga	100,00%
2 vagas	0,00%
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>	42,86%
51 a 100 m <sup>2</sup>	42,86%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	14,29%
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%