

Pesquisa CreciSP

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

*Destaques:*

- venda de imóvel usado cai 12,36% em Fevereiro, 3ª queda seguida
- casas e apartamentos de até R\$ 300 mil foram os mais vendidos
- locação tem alta de 4,44% e casas somam 90% dos novos contratos
- maioria dos inquilinos (52,77%) pagará aluguel de até R\$ 1,250 mil

### **Imóvel na periferia soma quase 90% das vendas no Vale do Paraíba e Litoral Norte**

As vendas de imóveis usados caíram 12,36% em Fevereiro frente a Janeiro em 18 cidades do Vale do Paraíba e do Litoral Norte, a terceira queda seguida, e ficaram concentradas em casas e apartamentos localizados em bairros de periferia, que reúnem 86,36% das residências vendidas pelas 91 imobiliárias e corretores consultados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

A concentração das vendas em imóveis desse extrato urbano representou um aumento da participação nas vendas de 52,21 pontos percentuais em relação a Janeiro, quando 34,15% das casas e apartamentos vendidos em cidades como São José dos Campos eram de bairros periféricos. Em Dezembro, estavam na periferia 25% das unidades vendidas. Nesses três meses, os preços dos imóveis mais vendidos recuaram da média de R\$ 400 mil em Dezembro para R\$ 300 mil em Janeiro, valor mantido em Fevereiro.

“A ida para a periferia é sintomática da busca pelas famílias de imóveis com o maior espaço possível e com o menor preço para se adequarem tanto às escassas reservas financeiras quanto aos orçamentos corroídos pela inflação, no caso dos que conseguem comprar com empréstimo de bancos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Em Fevereiro foram financiados por bancos 41,94% dos imóveis vendidos e 58,07% foram comprados com pagamento à vista, com crédito de consórcios imobiliários ou com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis. A participação dos bancos em Janeiro foi de 26,41% e a das demais modalidades chegou a 73,58%. Em Dezembro, os bancos financiaram 36,84% das vendas nessas duas regiões e as outras três modalidades somaram 63,16% (*ver quadro abaixo*).

“Sem o financiamento, que já é caro por causa das taxas e dos juros elevados, o universo de compradores fica ainda mais limitado e as vendas caem porque exigem maior capacidade financeira para suportar pagamentos em menor prazo diretamente a proprietários ou para adquirir o imóvel à vista”, esclarece Viana Neto.

## Só 2 dormitórios

A pesquisa CreciSP com 91 imobiliárias e corretores de 18 cidades do Vale do Paraíba e do Litoral Norte, como Caçapava, Jacareí, São Sebastião e Ubatuba, apurou que foram vendidos mais apartamentos (54,55% do total) do que casas (45,45%) em Fevereiro, sendo 52,38% do padrão construtivo médio, 42,86% do padrão standard e 4,76% do padrão luxo.

Todos os apartamentos vendidos têm dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (77,78%) e até 50 m<sup>2</sup> (22,22%).

As casas se dividem entre as de dois dormitórios (60%), de três (30%) e de um (10%). A área útil média oscila de 51 a 100 metros quadrados (60%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (20%) e até 50 m<sup>2</sup> (10%). Têm uma vaga de garagem 50%, duas vagas 40% e quatro vagas, 10%.

### Venda de imóveis usados

Vale do Paraíba e Litoral Norte

### Modalidades de venda e região

Região	Fevereiro	Janeiro	Dezembro
Central	4,55%	19,51%	14,29%
Nobre	9,09%	46,34%	60,71%
<b>Periferia</b>	<b>86,36%</b>	<b>34,15%</b>	<b>25,00%</b>

Modalidade	Fevereiro	Janeiro	Dezembro
À vista	25,81%	33,96%	27,37%
<b>Bancos</b>	<b>41,94%</b>	<b>26,41%</b>	<b>36,84%</b>
Direto com dono	25,81%	35,85%	25,26%
Consórcios	6,45%	3,77%	10,53%
<b>Vista/Direto/Consórcio</b>	<b>58,07%</b>	<b>73,58%</b>	<b>63,16%</b>

Fontes: pesquisas CreciSP

### Casas são preferidas também na locação

O domínio das casas foi quase absoluto no mercado de locação residencial em Fevereiro nas cidades pesquisadas no Vale do Paraíba e Litoral Norte, somando 90% do total de contratos formalizados pelas 91 imobiliárias consultados pelo CreciSP.

O aluguel médio de 52,77% das casas e apartamentos alugados é de até R\$ 1.250,00. Esses imóveis estão espalhados por bairros de periferia (46,58%), de regiões nobres (28,77%) e centrais (24,66%). Têm padrão construtivo médio 54,39%, e 31,58% são do padrão standard, enquadrando-se como do padrão luxo os restantes 14,04%.

As casas dispõem de dois dormitórios (48,39% do total), três (29,03%), um (19,35%) e quatro (3,23%). Elas têm área útil média variando de 51 a 100 metros quadrados (35,48%), de 101 a 200 m<sup>2</sup> (29,03%), até 50 m<sup>2</sup> (19,35%), de 201 a 300 m<sup>2</sup> (12,9%) e de 401 a 500 m<sup>2</sup> (3,23%). A maioria tem uma vaga de garagem (41,94%) ou duas (29,03%).

Os apartamentos alugados têm dois dormitórios (80% do total) ou três (20%) e área útil média de 51 a 100 metros quadrados (80%) e até 50 m<sup>2</sup> (20%). Todos eles só têm uma vaga de garagem.

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

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	5,26%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	10,53%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	57,89%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	10,53%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	10,53%
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	5,26%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	25,81%
Financiamento CAIXA	38,71%
Financiamento Outros Bancos	3,23%
Direto com Proprietário	25,81%
Consórcios	6,45%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	4,55%
NOBRE	9,09%
DEMAIS REGIÕES	86,36%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	4,76%
MÉDIO	52,38%
STANDARD	42,86%

### Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	10,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	30,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	50,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	10,00%
5 ou mais vagas	0,00%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	10,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	60,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,00%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,00%
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 Vendidos**

<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>	22,22%
51 a 100 m <sup>2</sup>	77,78%
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%

## Locações em **Fevereiro** na região de Vale do Paraíba

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	8,33%
501 a 750	16,67%
751 a 1.000	19,44%
1.001 a 1.250	8,33%
1.251 a 1.500	13,89%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	11,11%
2.001 a 2.500	13,89%
2.501 a 3.000	5,56%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	2,78%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	24,66%
NOBRE	28,77%
DEMAIS REGIÕES	46,58%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	14,04%
MÉDIO	54,39%
STANDARD	31,58%

## Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	19,35%
2 Dorm.	48,39%
3 Dorm.	29,03%
4 Dorm.	3,23%

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

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	19,35%
1 vaga	41,94%
2 vagas	29,03%
3 vagas	3,23%
4 vagas	3,23%
5 ou mais vagas	3,23%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	19,35%
51 a 100 m <sup>2</sup>	35,48%
101 a 200 m <sup>2</sup>	29,03%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,90%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,00%
401 a 500 m <sup>2</sup>	3,23%
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.	80,00%
3 Dorm.	20,00%
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>	20,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	80,00%
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%