

Pesquisa CreciSP

Guarulhos e região

Agosto de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *nenhum imóvel foi alugado em 8 cidades com fiador garantindo o aluguel*
- *55,55% dos imóveis foram alugados em Agosto por até R\$ 1.250,00 mensais*
- *venda cai 21,49% mas saldo acumulado em 8 meses está positivo em 99,25%*
- *obras em Ferraz de Vasconcelos, Mogi e Itaquaquecetuba valorizarão regiões*

Locação residencial cresce 12,27% e fiador 'some' dos contratos na região de Guarulhos

As locações residenciais cresceram 12,27% em Agosto comparado a Julho na região de Guarulhos e nenhum dos contratos assinados pelos novos inquilinos nas 33 imobiliárias pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) tem um fiador como garantidor do pagamento do aluguel em caso de inadimplência. Em Julho, eles garantiam 30,77% dos contratos e, em Junho, 22,22%.

O fiador foi superado em Agosto nas oito cidades pesquisadas pelo depósito de três aluguéis, forma de caução adotada em 88,89% dos contratos, e pelo seguro de fiança, escolhido por 11,11% dos novos inquilinos. Guarulhos não foi exceção: as pesquisas do CreciSP mostraram o sumiço do fiador tradicional nas locações contratadas em Agosto também na região de Osasco.

“Pedir a alguém que seja seu fiador sempre foi um constrangimento, que agora parece ter chegado ao limite do insuperável nesses municípios”, avalia José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Ele vê a desistência de se adotar essa forma de fiança como “um indício de esgarçamento nas relações de família, parentesco e de amizade que sempre sustentaram essa forma de dar segurança jurídica ao aluguel”.

“A caução implica em custo que não se tem com o fiador, pois são três aluguéis que se deposita para o proprietário, bem como tem custo o seguro de fiança”, afirma Viana Neto, vendo no abandono do fiador uma dificuldade a mais para quem precisa morar de aluguel. “Pode ser, porém, um episódio passageiro o que aconteceu nessas três regiões, até porque o fiador continua sendo muito presente nas locações contratadas nas demais regiões do Estado.”

Aluguel de até R\$ 1.250,00

Puxada mais pelas casas (88,89% do total) que pelos apartamentos (11,11%), a alta de 12,27% no volume de locações em Agosto na região de Guarulhos ficou concentrada em imóveis com aluguel mensal de até R\$ 1.250,00, com 55,55% do total alugado no mês.

Esse aluguel de até R\$ 1.250,00 foi maioria nos contratos formalizados pelas imobiliárias e corretores pesquisados em seis dos oito meses deste ano e o aumento de Agosto elevou o saldo positivo acumulado desde Janeiro para 47,96%.

Os novos inquilinos vão morar principalmente em bairros de periferia, que é onde estão localizados 55,56% dos imóveis alugados, e em residências na maioria com padrão construtivo médio (57,14%).

As casas mais alugadas foram as de dois dormitórios e uma vaga de garagem (50%) e com área útil média de 51 a 100 metros quadrados e até 50 m² (62,5%). Os apartamentos têm, todos, dois dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 51 a 100 metros quadrados.

Venda de imóveis caem 21,49% em Agosto, mas saldo no ano é positivo

As 33 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP nas oito cidades da região de Guarulhos apuraram queda de 21,49% em Agosto frente a Julho nas vendas de imóveis usados. Mesmo com essa baixa, o saldo acumulado de vendas nos oito meses transcorridos desde Janeiro permanece positivo em 99,25%.

As vendas foram mais de casas (71,43%) do que apartamentos (28,57%), uma preferência que diverge da registrada em Osasco e no ABDC e Mauá, onde os apartamentos lideram as vendas em até 75% do total de negócios fechados pelas imobiliárias e corretores que o CreciSP consultou.

Os imóveis mais vendidos na região de Guarulhos foram os de preços médios até R\$ 400 mil, com 85,72% do total, e localizados majoritariamente em bairros de periferia (50%) e com padrão construtivo mais simples, standard (50%).

Segundo a pesquisa, 70% das vendas foram financiadas por bancos, 20% tiveram o pagamento feito à vista e 10% serão quitadas em parcelas pagas diretamente aos proprietários dos imóveis.

A maioria das casas tem dois dormitórios (60%), uma ou duas vagas de garagem (80%) dispõem de área útil de até 50 metros quadrados a 200 m² (60%). Todos os apartamentos vendidos são de dois dormitórios e área útil de até 50 m².

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Arujá, Ferraz de Vasconcelos, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mairiporã, Mogi das Cruzes, Poá e Suzano.

Obras vão valorizar regiões de Mogi, Ferraz e Itaquaquecetuba

As perspectivas para os próximos meses são positivas para os mercados de venda de imóveis e de locação residencial na região de Guarulhos, segundo o presidente do CreciSP, com as obras em andamento em várias das cidades tendo o potencial de valorizar bairros e incrementar os negócios com imóveis, “inclusive os comerciais pois eles são também beneficiados por essas melhorias”.

Viana Neto não desconsidera os impactos da Economia sobre a região, como inflação e desemprego, mas diz que “o histórico até agora da região de Guarulhos indica capacidade de resiliência e expansão apesar das adversidades impostas pela conjuntura do País”.

Em **Mogi das Cruzes**, a administração municipal anunciou ter fechado contrato com uma construtora para executar o sistema viário do chamado Corredor Nordeste, em 36 meses, e que prevê a execução de mais um trecho do anel viário da cidade (Via Perimetral) no distrito de Cezar de Souza, conectando a região da avenida vereador Dante Jordão Stoppa e a avenida Francis Rodrigues Filho. É prevista também a construção nesse distrito de um viaduto sobre a linha férrea.

“Se executadas como anunciadas, são obras que aumentarão a mobilidade e a facilidade de deslocamento nessas áreas, e isso importa muito na avaliação e valorização dos preços dos imóveis”, argumenta Viana Neto.

A mesma avaliação ele aplica à cidade de **Itaquaquecetuba**, onde a administração municipal anunciou um pacote de investimentos de R\$ 142,8 milhões em projetos e obras como a canalização de um córrego no bairro Piratininga, a implantação de rotatória na estrada governador Mário Covas e a pavimentação e construção de calçadas acessíveis em vários bairros, como Louzada e Pequeno Coração.

Já em **Ferraz de Vasconcelos** o destaque fica por conta de um novo piscinão, inaugurado em Maio, em área construída entre as ruas Américo Trufelli e Roberto Cavazanna, no Parque São Francisco. Segundo a gestão municipal, com capacidade de acumular 14 milhões de litros de água, esse reservatório é importante porque deverá retardar a chegada da água ao Centro da cidade, minimizando o impacto e o estrago causado pelas chuvas.

“Pode não ser ainda a solução definitiva para o problema que atormenta os moradores e comerciantes de regiões dessa cidade, especialmente os do Centro, mas é um avanço que vai contribuir para dar novas perspectivas aos comerciantes e moradores e, sem as inundações, estimular os negócios com imóveis”, diz Viana Neto.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	14,29%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	28,57%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	42,86%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	14,29%
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%

Modalidade	Percentual
À Vista	20,00%
Financiamento CAIXA	40,00%
Financiamento Outros Bancos	30,00%
Direto com Proprietário	10,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	33,33%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	33,33%
STANDART	50,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	60,00%
3 Dorm.	40,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	40,00%
2 vagas	40,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	20,00%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,00%
51 a 100 m ²	20,00%
101 a 200 m ²	20,00%
201 a 300 m ²	40,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	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%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,00%
51 a 100 m ²	0,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Locações em **Agosto** na região de GUARULHOS

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	11,11%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	44,44%
1.251 a 1.500	0,00%
1.501 a 1.750	0,00%
1.751 a 2.000	22,22%
2.001 a 2.500	0,00%
2.501 a 3.000	22,22%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	22,22%
NOBRE	22,22%
DEMAIS REGIÕES	55,56%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	57,14%

STANDART	42,86%
----------	--------

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	0,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	88,89%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	11,11%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	12,50%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	37,50%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	12,50%
1 vaga	50,00%
2 vagas	25,00%
3 vagas	0,00%
4 vagas	12,50%
5 ou mais vagas	0,00%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,00%
51 a 100 m ²	37,50%
101 a 200 m ²	25,00%
201 a 300 m ²	12,50%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%

acima de 500 m ²	0,00%
-----------------------------	-------

Apartamentos Alugados

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
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%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,00%
51 a 100 m ²	100,00%
101 a 200 m ²	0,00%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	0,00%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	0,00%

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	-44,69%	2,65%
Fevereiro	-24,47%	-19,06%
Março	102,83%	18,06%
Abril	-0,16%	6,67%
Mai	-31,21%	75,94%
Junho	28,30%	-41,82%
Julho	90,14%	-6,76%