

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região  
Fevereiro de 2022  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- *aluguel até R\$ 1 mil somou 83,33% em Fevereiro, 55,55% em Janeiro e 61,54% em Dezembro*
- *bairros de periferia concentram a maioria dos novos contratos*
- *venda de imóvel usado cai 23,8% em Fevereiro, 2ª queda seguida*
- *casas e apartamentos de até R\$ 200 mil foram os mais vendidos*

### **Locação cresce 77,08% e aluguel de até R\$ 1 mil vira padrão na região de Rio Preto**

A locação de imóveis residenciais subiu pelo terceiro mês seguido e, nesses três meses, um padrão se estabeleceu na região de São José do Rio Preto: as casas e apartamentos que as imobiliárias e corretores mais alugam são os que têm aluguel de até R\$ 1.000,00 mensais.

Em Fevereiro, pesquisa feita com 38 imobiliárias de 14 cidades da região pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que a locação cresceu 77,08% frente a Janeiro e que 83,33% dos imóveis alugados se enquadraram nessas faixas de preços. Em Janeiro houve aumento de 24,59% no volume alugado comparado a Dezembro e imóveis com aluguel até R\$ 1.000,00 somaram 55,55% do total. Em Dezembro a alta sobre Novembro foi de 8,12% e em 61,54% dos contratos o aluguel máximo foi esse.

Outra convergência entre as opções dos inquilinos nesses três meses se deu sobre a localização dos imóveis alugados. Estão em bairros de periferia 83,33% das casas e apartamentos locados em Fevereiro, percentual que foi de 56,25% em Janeiro e de 52,17% em Dezembro.

“Fica difícil comprar imóvel quando se tem inflação subindo acelerada, 12 milhões de trabalhadores desempregados e a renda do trabalho atingindo a menor média em um trimestre (Dezembro a Fevereiro) desde o início da série histórica da pesquisa iniciada pelo IBGE em 2012”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, ao explicar a queda nas vendas e o aumento das locações.

“Esses fatores, somados ao endividamento que atinge mais de 70% das famílias e às restrições para concessão de crédito bancário, tornam a casa própria uma miragem para milhões de brasileiros”, diz Viana Neto. Ele afirma que o aluguel é a opção para os que têm emprego, mas não renda suficiente ou reservas financeiras para entrar em um financiamento. “Não surpreende também que a maioria vá alugar na periferia, pois é nessas regiões mais afastadas das cidades que se costuma encontrar o aluguel mais barato”, acrescenta.

## **Divisão igualitária**

As 38 imobiliárias e corretores que responderam à pesquisa do CreciSP informaram ter alugado em Fevereiro em Rio Preto e nas demais 13 cidades igual volume de casas e apartamentos com igual divisão entre os padrões construtivos médio e standard.

Todas as casas que foram alugadas têm dois dormitórios, área útil entre 51 e 100 metros quadrados e duas vagas de garagem (66,67%) ou uma (33,33%).

Já os apartamentos têm dois (66,67%) ou três dormitórios (33,33%), uma só vaga de garagem e área útil variando de 51 a 100 metros quadrados (33,33%) e até 50 m<sup>2</sup> (66,67%).

## **Venda cai 23,80% e se concentra em casas**

Fevereiro foi o mês das casas para as imobiliárias e corretores das 14 cidades da região de São José do Rio Preto que venderam imóveis usados – elas somaram 75% do total, ficando os apartamentos com os 25% restantes, segundo a pesquisa CreciSP.

As vendas em Fevereiro caíram 23,80% em relação a Janeiro, no segundo mês seguido de queda (- 28,79% em Janeiro sobre Dezembro). Baixou também o valor médio dos imóveis mais vendidos – de até R\$300 mil em Janeiro para R\$ 200 mil em Fevereiro.

Os bancos financiaram em Fevereiro 54,17% desses imóveis, 12,50% foram comprados com pagamento à vista, 16,67% tiveram o pagamento parcelado pelos próprios donos e 16,67% obtiveram crédito de consórcios imobiliários.

As casas e apartamentos vendidos se distribuem por bairros de periferia (44% do total), de áreas centrais (40%) e de regiões nobres (16%) e são do padrão construtivo luxo (37,04%), médio (33,33%) e standard (29,63%).

A maioria das casas (85,71%) tem dois dormitórios – 14,29% têm três – e área útil de 51 a 100 metros quadrados (42,86%), até 50 m<sup>2</sup> (42,86%) e de 101 a 200 m<sup>2</sup> (14,29%). Contam com duas vagas de garagem 85,71% delas e com uma, 14,29%.

Os apartamentos vendidos têm dois ou três dormitórios (50% cada), área útil de 101 a 200 metros quadrados (50%) ou de até 50 m<sup>2</sup> (50%) e uma vaga de garagem (50%) ou duas (50%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Bady Bassit, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Guapiaçu, Jaci, José Bonifácio, Mendonça, Mirassol, Olímpia, São José do Rio Preto, Tanabi, Uchoa e Votuporanga.

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	55,56%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	33,33%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	11,11%
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%

<b>Modalidade</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	12,50%
Financiamento CAIXA	54,17%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	16,67%
Consórcios	16,67%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	40,00%
NOBRE	16,00%
DEMAIS REGIÕES	44,00%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	37,04%
MÉDIO	33,33%
STANDARD	29,63%

## Casas Vendidas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	85,71%
3 Dorm.	14,29%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	14,29%
2 vagas	85,71%
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>	14,29%
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 Vendidos

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	50,00%
3 Dorm.	50,00%
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	50,00%
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>	50,00%
51 a 100 m <sup>2</sup>	0,00%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,00%
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 SJRP

<b>VALOR ALUGUEL</b>	<b>Percentual</b>
até 500	0,00%
501 a 750	33,33%
751 a 1.000	50,00%
1.001 a 1.250	16,67%
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%

<b>Região</b>	<b>Percentual</b>
CENTRAL	0,00%
NOBRE	16,67%
DEMAIS REGIÕES	83,33%

<b>Tipo</b>	<b>Percentual</b>
LUXO	0,00%
MÉDIO	50,00%
STANDART	50,00%

### 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%

<b>Vagas de garagem</b>	<b>Percentual</b>
Sem vaga	0,00%
1 vaga	33,33%
2 vagas	66,67%
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%

### **Apartamentos Alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	66,67%
3 Dorm.	33,33%
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>	66,67%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,33%
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%