

Pesquisa CreciSP
Vale do Paraíba e Litoral Norte
Fevereiro de 2023
Imóveis residenciais usados
Venda e Locação

Destaques:

- 56,3% das vendas em Fevereiro foram feitas com financiamento bancário
- casas e apartamentos mais vendidos foram os de preços até R\$ 250 mil
- locação de residências caiu 36,33% em Fevereiro, segunda queda seguida
- aluguel de até R\$ 2 mil foi maioria nos contratos de casas e apartamentos

**Venda de imóvel usado reage e cresce
34,65% no Vale do Paraíba e Litoral Norte**

A concessão de financiamentos bancários para a maioria dos compradores, mesmo em volume pouco menor, garantiu que as vendas de imóveis usados crescessem 34,65% em Fevereiro, reagindo à queda de 46,83% registrada em Janeiro no Vale do Paraíba e Litoral Norte de São Paulo.

Pesquisa feita com 44 imobiliárias e corretores de 14 cidades constatou que 56,3% das vendas de Fevereiro foram feitas com financiamento de bancos públicos e privados, volume 4,2 pontos percentuais inferior aos 60,5% de Janeiro.

Foram vendidos em Fevereiro mais apartamentos (61%) do que casas (39%), predominando os imóveis com preços até R\$ 250 mil em 71,5% das negociações com casas e 62,5% com apartamentos.

“O financiamento é fundamental, mas não é tudo o que conta na expansão ou retração dos negócios imobiliários”, explica José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. “As negociações entre vendedores e compradores não se resolvem de imediato, há um tempo de maturação entre a intenção e a efetiva concretização da venda que pode demorar dias ou até meses, sem contar ainda com a fase de checagem de documentação, habilitação e comprovação de condições para obtenção do crédito bancário”, acrescenta.

A médio e mais longo prazo é que se tem um quadro definido sobre o comportamento do mercado, “e o que viu nessa região no ano passado confirma que não se deve tomar os resultados de um ou dois meses como balizas para o desempenho anual dos mercados”, ressalta Viana Neto. Em 2022, o saldo de vendas acumulado fechou positivo em 664,17%.

“Com os empregos aumentando, as perspectivas para os próximos meses é que tanto as vendas quanto a locação cresçam, sobretudo em cidades do Vale do Paraíba que não sofreram os danos que os eventos ambientais extremos causaram no Litoral Norte”, afirma o presidente do CreciSP.

Viana Neto cita o exemplo de **São José dos Campos**, que registrou em Fevereiro saldo positivo de 489 novos empregos com carteira assinado criados na cidade, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho. Nos últimos 12 meses, o saldo de empregos gerados é de 9.058 postos de trabalho, segundo a prefeitura.

Opção por 2 dormitórios

A maioria dos imóveis usados vendidos em Fevereiro nas 14 cidades do Vale do Paraíba e Litoral Norte têm em comum a configuração física: 85,7% das

casas têm dois dormitórios, mesmo percentual dos apartamentos com esse número de quartos.

Eles diferem na área útil, segundo a pesquisa CreciSP. A maioria das casas dispõe de 51 a 100 metros quadrados (57,1%) e os apartamentos, de até 50 m2 (62,5%).

Esses imóveis estão situados em bairros de periferia (43,2%), de regiões nobres (30,6%) e de áreas centrais (26,1%) das 14 cidades pesquisadas.

Além dos 56,3% que foram financiados por bancos, 24,1% dos imóveis vendidos terão o valor pago em prestações combinadas diretamente entre compradores e vendedores. Os restantes foram vendidos com pagamento à vista (11,5%) ou por carta de crédito de consórcios imobiliários (8%).

Locação residencial tem queda de 36,33%

A locação de residências teve em Fevereiro o segundo mês de queda, com um volume 36,33% inferior ao de Janeiro, segundo apurou a pesquisa CreciSP com 44 imobiliárias e corretores de 14 cidades do Vale do Paraíba e Litoral Norte.

Foram alugados mais apartamentos (52%) do que casas (48%). Esses imóveis estão distribuídos por bairros de periferia (43,2%), de regiões nobres (30,6%) e de área centrais (26,1%).

O aluguel médio de 58,2% das casas é de até R\$ 2 mil, baixando para até R\$ 1.750,00 em 58,2% dos apartamentos alugados.

As casas têm, na maioria, dois dormitórios (66,7%) e área útil medindo entre 51 e 100 metros quadrados (50%). Os apartamentos têm duas configurações básicas: com dois quartos (41,7%) ou três (41,7%), e área útil de 51 a 100 m2 (33,3%) e de 101 a 200 m2 (41,7%).

O depósito de três aluguéis foi a principal forma de garantia adotada nos novos contratos (55,3%), seguida do seguro de fiança (18,4%), do fiador (15,8%) e de outros meios de fidúcia (10,5%).

A maioria dos inquilinos que tinha contrato com as imobiliárias pesquisadas em Fevereiro e o rescindiram alegaram que se mudariam para imóvel com aluguel mais barato (59,3%). Outros 9,3% disseram que iriam pagar mais pelo aluguel e 31,5% não justificaram a desistência.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caçapava, Caraguatatuba, Cruzeiro, Guaratinguetá, Jacareí, São José dos Campos, Lorena, Pindamonhangaba, São Sebastião, Taubaté, Ubatuba, Cachoeira Paulista, Ilhabela e Tremembé.

Vendas em Fevereiro

Casas vendidas

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%

De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	14,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	14,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	14,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	14,3%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,3%
51 a 100 m ²	57,1%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	28,6%
401 a 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	25,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	25,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	12,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	12,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%

De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	12,5%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	0,0%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	0,0%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	87,5%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	62,5%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	26,1%
Nobre	30,6%
Demais Regiões	43,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	11,5%
Financiamento CAIXA	34,5%
Financiamento Outros Bancos	21,8%
Direto com Proprietário	24,1%
Consórcios	8,0%

Locações em Fevereiro

Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	8,3%
de R\$751 a \$1.000,00	8,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	25,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	16,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	16,7%

Mais e R\$5mil	0,0%
----------------	------

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	8,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	8,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	8,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	41,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	8,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	25,0%

de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,3%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	41,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	41,7%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	15,8%
Depósito Caução	55,3%

T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	18,4%
Outros	10,5%

Localização	Percentual
Central	22,0%
Nobre	33,0%
Demais Regiões	45,1%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,3%
Mudou para um aluguel mais barato	59,3%
Mudou sem dar justificativa	31,5%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-46,83%	-18,94%
Fevereiro	+ 34,65%	-36,33%
Acumulado	-12,18%	-55,27%