

Pesquisa  
Guarulhos e região  
Janeiro de 2023  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

*Destaques:*

- em 12 cidades pesquisadas, vendas em Janeiro tiveram queda de 45,8%
- bancos financiaram 63,6% dos imóveis usados vendidos por 64 imobiliárias
- pesquisa apurou queda de 37,85% na locação entre Dezembro e Janeiro
- maioria das casas e apartamentos foi alugada por até R\$ 1.500,00

### **Venda de imóvel cai mesmo com a maioria tendo financiamento na região de Guarulhos**

As vendas de imóveis usados caíram 45,8% em Janeiro frente a Dezembro na região de Guarulhos mesmo com um volume elevado de financiamentos bancários, que chegou a 63,6% do total de negócios realizados por 64 imobiliárias e corretores consultados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). O restante das vendas foi com pagamento à vista (19,8%), em parcelas pagas diretamente aos proprietários (12,5%) e por crédito de consórcios imobiliários (4,2%).

Em Dezembro, quando as vendas cresceram 97,48% em relação a Novembro, a participação dos financiamentos chegou a 68,8%. Em Novembro, o aumento nas vendas foi de 14,68%, sendo 85,7% delas financiadas. Em todo o ano passado, foram nove meses em que o crédito bancário predominou sobre as outras formas de venda, totalizando 100% em Setembro, segundo os resultados consolidados das pesquisas feitas mensalmente pelo CreciSP.

“É normal e previsível que aconteça uma queda depois de aumentos seguidos das vendas, mesmo havendo, como neste caso da região de Guarulhos, maior volume de vendas realizadas com o financiamento de bancos”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Além das férias e das despesas financeiras extras que impactam o orçamento das famílias no início de ano, ele pondera que a compra de um imóvel não é uma operação simples e rápida. “Ao contrário, demanda tempo com levantamento de documentos e informações e isso pode atrasar o fechamento do negócio por dois, três meses ou mais, interrompendo uma eventual sequência de alta nas vendas”, explica.

Viana Neto lembra que bancos estão testando e alguns já utilizando ferramentas digitais que desburocratizam e aceleram o processo de certificação da documentação com a consequente redução dos prazos de concessão dos empréstimos, “e nossa expectativa é que esse processo seja agilizado também com a digitalização dos cartórios, já prevista em lei”.

#### **Mais vendidos até R\$ 250 mil**

Os imóveis mais vendidos nas 12 cidades pesquisadas na região de Guarulhos em Janeiro foram os de até R\$ 250 mil. Segundo a pesquisa CreciSP, 57,2% das casas vendidas se enquadraram nessas faixas de preços e 64,3% dos apartamentos.

As 64 imobiliárias e corretores venderam mais apartamentos (74%) do que casas (26%), distribuídos por bairros de periferia (45%), centrais (27,5%) e de regiões nobres (27,5%).

Dois tipos de apartamentos foram os líderes de venda: os de dois dormitórios (85,7%) e os de um (14,3%), com área útil média de até 50 metros quadrados (85,7%) e de 51 a 100 m<sup>2</sup> (14,3%).

As casas têm dimensões maiores, sendo 71,4% com dois dormitórios e 28,6% com três, variando a área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> (57,1%) e de 101 a 300 m<sup>2</sup> (28,6%).

### **Locação cai 37,85% e se fixa em aluguéis de até R\$ 1,5 mil**

A locação de imóveis residenciais também caiu em Janeiro na região de Guarulhos, uma retração de 37,85% na comparação com Dezembro. Nas 12 cidades pesquisadas pelo CreciSP, as 64 imobiliárias e corretores alugaram mais casas (63%) que apartamentos (37%).

As casas mais alugadas foram as com aluguel médio de até R\$ 1.500,00 (61,6%) e os apartamentos, os de até R\$ 1.250,00 (71,5%). Os bairros centrais concentram 40,7% das locações do mês, os de periferia 37,4% e os de regiões nobres, 22%.

As casas têm, na maioria, dois dormitórios (50%) e três (33,3%) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (53,8%). Os apartamentos mais alugados têm dois dormitórios (85,7%) e área útil de 51 a 100 m<sup>2</sup> (57,1%).

As formas de garantia utilizadas nos contratos foram o depósito de três aluguéis (45,3%), o fiador (24%), o seguro de fiança (22,7%) o títulos de capitalização (4%) e outros meios (4%).

Os inquilinos que decidiram rescindir o contrato que mantinham com as imobiliárias pesquisadas alegaram que se mudariam para imóvel com aluguel mais barato (38,2% deles) ou mais caro (21,3%), mas 40,4% não justificaram sua decisão.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Guarulhos, Itaquaquetuba, Mairiporã, Suzano, Arujá, Guararema, Mogi das Cruzes, Poá, Biritiba Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Salesópolis e Santa Isabel.

## **Vendas em Janeiro**

### **Casas vendidas**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	14,3%

De R\$ 201mil a R\$250 mil	42,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	14,3%
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	14,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	14,3%
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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	14,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	14,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	14,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos vendidos**

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	42,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	0,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	21,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
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	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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	14,3%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	85,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	14,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Casas e Aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	27,5%
Nobre	27,5%
Demais Regiões	45,0%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	19,8%
Financiamento CAIXA	43,8%
Financiamento Outros Bancos	19,8%
Direto com Proprietário	12,5%
Consórcios	4,2%

## **Locações em Janeiro**

### **Casas alugadas**

<b>Valor Aluguel Casa</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	38,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	7,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	7,7%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	7,7%
Mais e R\$5mil	7,7%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%

4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	23,1%
51 a 100 m <sup>2</sup>	53,8%
101 a 200 m <sup>2</sup>	7,7%
201 a 300 m <sup>2</sup>	7,7%
301 a 400 m <sup>2</sup>	7,7%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos Alugados

Valor Aluguel Apartamento	Percentual
Até R\$500	14,3%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	28,6%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	28,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	14,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	14,3%
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	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	42,9%
51 a 100 m <sup>2</sup>	57,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	24,0%
Depósito Caução	45,3%
T. de Capitalização	4,0%
Seguro Fiança	22,7%
Outros	4,0%

Localização	Percentual
Central	40,7%
Nobre	22,0%
Demais Regiões	37,4%

<b>Motivo da mudança</b>	<b>Percentual</b>
Mudou para um aluguel mais caro	21,3%
Mudou para um aluguel mais barato	38,2%
Mudou sem dar justificativa	40,4%

### **Evolução de venda e locação**

<b>Mês</b>	<b>Variação/Vendas</b>	<b>Variação/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	<b>-45,80%</b>	<b>-37,85%</b>