

Pesquisa CreciSP
Aluguel de Temporada
Feriados de Páscoa e Tiradentes
Abril de 2023

Destaques:

- *preços das diárias aumentaram até 282,81% em cidades do Litoral Central*
- *Guarujá e Santos têm diária mais cara, de R\$ 4,9 mil por casas*
- *imóveis com 4 dormitórios podem acomodar até 20 pessoas*

Aluguel de imóvel na praia nos feriados de Páscoa e Tiradentes custa a partir de R\$ 225

Aumentou até 282,81% o preço do aluguel diário de imóvel para os feriados deste mês de abril em cidades como Guarujá e Santos, no litoral central de São Paulo, mas é possível ainda encontrar hospedagem por R\$ 225,00 diários, preço de duas pizzas gourmets na Capital paulista.

Esse valor é o que está sendo pedido pelo aluguel de casas de 1 dormitório em cidades do Litoral Sul, como Itanhaém, Peruíbe e Mongaguá, segundo pesquisa feita com 18 imobiliárias de 12 cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Os aumentos nas diárias foram generalizados. Estão com preços maiores do que no ano passado 18 dos 22 tipos de imóveis disponíveis para locação nos feriados de Páscoa/Paixão de Cristo, de 7 a 9 de Abril, e de Tiradentes, de 21 a 23 de Abril.

“Os aumentos das diárias seguem a onda de alta de preços da fase pós-pandemia, que se espalhou por variados setores da Economia, mas negociar os valores sempre é possível desde que não se deixe para a última hora”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP. Além da negociação antecipada, ele recomenda que se tenha “muita atenção e cuidado com os anúncios e ofertas para não cair no golpe da falsa locação”.

“Nesses *anúncios-fake* são oferecidos imóveis que ou não existem ou não têm autorização dos proprietários para serem alugados e que ainda por cima são oferecidos por preços que fazem crer ser possível alugar uma mansão pelo valor de um dois dormitórios”, alerta Viana Neto.

“Desconfie sempre”, ele recomenda, lembrando que o aluguel intermediado por imobiliárias e corretores não tem esse tipo de risco porque as empresas e os profissionais estão sujeitos à fiscalização do Conselho e submetidos a um Código de Ética rigoroso.

O CreciSP também produziu um “Guia da Locação Segura” com orientações para evitar golpes e mantém em seu portal os contatos de imobiliárias e corretores que também oferecem dezenas de casas e apartamentos para locação de temporada e permanente no Litoral (acesse o link <https://www.crecisp.gov.br/cidadao/buscarporimobiliaria>).

Diárias de R\$ 350 a R\$ 4,9 mil em Guarujá, Santos e São Vicente

A diária mais cara encontrada pela pesquisa CreciSP no Litoral Central – R\$ 4.900,00 - é a de casas de 4 dormitórios. Esse preço é 282,81% mais caro que os R\$ 1.280,00 que eram pedidos pelo aluguel desse tipo de imóvel em cidades como Guarujá, Santos e São Vicente nos feriados do ano passado.

Todos os sete tipos de imóveis em oferta no **Litoral Central** estão com diárias mais elevadas que em 2022. Um dos mais procurados, os apartamentos de 2 dormitórios estão sendo oferecidos por R\$ 1.050,00 diários, 104,28% a mais que os R\$ 514,00 do ano passado. A diária mais barata nessa região é de R\$ 350,00 por apartamentos tipo quitinete.

Diárias de R\$ 450 a R\$ 3,7 mil em Ubatuba, Ilhabela, São Sebastião

No **Litoral Norte**, em cidades como Ubatuba, São Sebastião e Ilhabela, a diária que mais aumentou foi a de casas de 1 dormitório. O preço subiu 154,54%, de R\$ 275,00 ano passado para R\$ 700,00 agora. O menor aumento registrado, de 20%, foi o de casas de 2 dormitórios, cuja diária subiu de R\$ 690,00 para R\$ 828,00.

O único preço que baixou dentre os oito tipos de imóveis em oferta nessa região foi o de apartamentos de 2 dormitórios – a diária média caiu de R\$ 677,00 para R\$ 592,00, queda de 12,55%.

Diárias de R\$ 225 a R\$ 1,3 mil em Itanhaém, Peruíbe, Mongaguá

Além da diária mais barata destes feriados, as cidades do **Litoral Sul**, como Itanhaém, Peruíbe e Mongaguá, também têm a segunda de menor preço: R\$ 240,00 por apartamentos do tipo quitinete.

Nessa faixa Sul do Litoral paulista, a pesquisa CreciSP encontrou os imóveis maiores com menores preços. As imobiliárias têm oferta de apartamentos de 4 dormitórios com diárias médias de R\$ 1.300,00 – esses preços sobem para R\$ 3.600,00 no Litoral Central e R\$ 2.650,00 no Litoral Norte.

A diária das casas com 4 dormitórios salta de R\$ 1.166,00 no Litoral Sul para R\$ 4.900,00 no Litoral Central e R\$ 3.700,00 no Litoral Norte.

Limites de dias e ocupantes

As 18 imobiliárias consultas pelo CreciSP nas 12 cidades do Litoral apuraram que os proprietários das casas e apartamentos se dispõem a alugá-los por três ou quatro dias nos feriados de Páscoa/Paixão de Cristo e de Tiradentes.

O número de ocupantes que aceitam em suas casas varia de dois a três para as de dois cômodos e quitinetes; de três a seis para os de 1 dormitório; de quatro a oito para dois dormitórios; de 10 a 12 para três dormitórios; de 12 a 20 para quatro dormitórios.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Caraguatatuba, Ubatuba, São Sebastião, Ilhabela, Bertioga, Santos, São Vicente, Guarujá, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe.

Guia da Locação Segura Imóvel para temporada

Alugar por um preço menor nem sempre significa fazer o melhor negócio, muito menos o negócio mais seguro. Muitas pessoas já foram vítimas de estelionatários que se valem da boa-fé geral para “alugar” imóveis que não lhes pertencem nem nunca viram. Preocupado com a tranquilidade e segurança de proprietários e inquilinos de imóveis para temporada, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP) preparou algumas dicas com orientações básicas para quem não deseja ser surpreendido nem ver suas férias ou dias de descanso serem frustrados.

Corretor de confiança

Proprietário e inquilino devem procurar um corretor de confiança, com quem já tenham mantido algum contato. Caso ainda não conheçam profissionais ou imobiliárias credenciados, devem procurar informações nas Delegacias do CRECI-SP situadas nas cidades do Litoral (<https://www.crecisp.gov.br/o-creci/delegacias>) ou na Capital.

Os corretores e imobiliárias credenciados possuem número de registro, que pode ser exigido pelo interessado, e respondem a um Código de Ética rigoroso.

Segue o link:

<https://www.crecisp.gov.br/cidadao/listadecorretores>

Visita ao imóvel

Uma dica importante: deve-se visitar o imóvel antes de fechar o negócio, sempre que possível. A visita permite saber qual é o estado real da propriedade, as características da vizinhança, qual a distância exata do imóvel até a praia (no caso do Litoral), além das condições dos equipamentos domésticos.

Caso não possa fazer a visita, o interessado no aluguel deve pedir ao corretor com o qual está negociando o contrato que lhe mande fotos do imóvel (fotos digitais por e-mail). A maioria dos corretores e imobiliárias dispõe desse recurso.

Contrato

Uma providência importante é fazer um contrato para o aluguel do imóvel, mesmo que a locação dure uma semana. Neste contrato devem constar as datas de entrada e saída do inquilino, o valor, a forma de pagamento, eventuais multas para os casos de atraso ou depredação e até o número de pessoas que vão ficar

no imóvel. Do contrato também deve constar o número de copos, talheres, pratos, panelas e outros utensílios que estejam à disposição do inquilino na casa ou apartamento. Na data da entrada do inquilino no imóvel, deve-se verificar se tudo está de acordo com o especificado no contrato, repetindo-se o procedimento na saída.

Forma de pagamento

As formas de pagamento do aluguel de temporada são livremente combinadas entre proprietário e inquilino. A prática usual é a de que 50% do valor total da locação sejam pagos no ato da contratação e os 50% restantes na data de entrega das chaves. Costuma-se prever uma multa contratual no caso de desistência de uma das partes, e é recomendável que o pagamento seja feito por meio de depósito em conta corrente.

Pesquisa Locação de Temporada

Páscoa/Tiradentes – 2023/2022

Litoral Norte

	Kit	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Casas 2022	-	R\$ 275,00	R\$ 690,00	R\$ 1.525,00	R\$ 1.950,00
Casas 2023	-	R\$ 700,00	R\$ 828,00	R\$ 2.240,00	R\$ 3.700,00
Variação	-	154,54%	20,00%	46,88%	89,74%
Aptos 2022	-	R\$ 313,00	R\$ 677,00	R\$ 1.000,00	R\$ 1.900,00
Aptos 2023	-	R\$ 450,00	R\$ 592,00	R\$ 1.450,00	R\$ 2.650,00
Variação	-	43,76%	-12,55%	45,00%	39,47%

Litoral Centro

	Kit	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Casas 2022	-	-	R\$ 300,00	R\$ 1.100,00	R\$ 1.280,00
Casas 2023	-	-	R\$ 483,00	R\$ 3.900,00	R\$ 4.900,00
Variação	-	-	61,00%	254,54%	282,81%
Aptos 2022	-	R\$ 375,00	R\$ 514,00	R\$ 980,00	R\$ 985,00
Aptos 2023	R\$ 350,00	R\$ 900,00	R\$ 1.050,00	R\$ 2.200,00	R\$ 3.600,00
Variação	-	140,00%	104,28%	124,48%	265,48%

Litoral Sul

	Kit	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Casas 2022	-	R\$ 280,00	R\$ 466,00	R\$ 800,00	R\$ 1.000,00
Casas 2023	-	R\$ 225,00	R\$ 382,00	R\$ 1.060,00	R\$ 1.166,00
Variação	-	-19,64%	-18,02%	32,50%	16,60%

Aptos 2022	-	R\$ 285,00	R\$ 750,00	R\$ 1.050,00	R\$ 800,00
Aptos 2023	R\$ 240,00	R\$ 444,00	R\$ 705,00	-	R\$ 1.300,00
Variação	-	55,78%	-6,00%	-	62,50%

Dormitórios/Dias	2 côm/kit	1 d	2 d	3 d	4 d
Casas	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4
Apartamentos	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4	De 3 a 4
Dormitórios/Pessoas	2 côm/kit	1 d	2 d	3 d	4 d
Casas	2 a 3	3 a 6	4 a 8	10 a 12	12 a 20