

Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região

Setembro de 2022

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Destaques:

- *“um movimento natural após recorde de 763,64%”, diz presidente do Creci*
- *vendas em 7 cidades se concentraram em imóveis de até R\$ 400 mil*
- *locação de residências cai 79,38%, mas saldo em 9 meses é positivo*
- *imóvel mais vendido é de até R\$ 400 mi; aluguel até R\$ 1 mil é maioria*

Após recorde, venda de imóvel usado cai 65,53% na região de São José do Rio Preto

As vendas de imóveis usados caíram 65,53% em Setembro frente a Agosto na região de São José do Rio Preto, segundo pesquisa feita com 19 imobiliárias e corretores de sete cidades pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP). Em Agosto, as vendas haviam crescido 763,64% em comparação com Julho, recorde do ano.

“Essa queda não surpreende, esse refluxo depois do recorde registrado em Agosto se encaixa no movimento natural de mercado que sempre alterna altas e baixas ao longo dos meses”, afirma José Augusto Viana Neto, do CreciSP, acrescentando que “surpreendente seria se tivesse havido um novo aumento das vendas nessa mesma proporção”.

Essa alternância nas vendas se expressa nas pesquisas mensais feitas pelo CreciSP na região. Nos nove meses transcorridos de Janeiro a Setembro, cinco foram de baixa e quatro de alta. “É importante olhar além de um mês somente e ver que o saldo acumulado até agora é muito positivo”, diz Viana Neto. Nesses nove meses, o saldo está positivo em 682,06%.

A locação de residências também caiu em Setembro – 79,38% em relação a Agosto – mas, da mesma forma que no mercado de venda, o saldo já acumulado é positivo, de 321,38%. “Como vem acontecendo em algumas outras regiões do Estado, cidades da área de Rio Preto vêm demonstrando que têm uma economia resiliente à crise e que segue em crescimento, o que beneficia o mercado imobiliário”, destaca Viana Neto.

São José do Rio Preto é exemplo do que afirma o presidente do CreciSP. De Janeiro a Setembro, a cidade registra saldo positivo de 5.927 empregos segundo informa a administração municipal com base em dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) do Ministério do Trabalho. E mais empregos deverão ser criados quando estiverem em operação as 12 novas empresas já aprovadas para instalação no Parque Tecnológico da cidade. Segundo a prefeitura, são 61 empresas no total, sendo 48 nas duas incubadoras e no centro empresarial e 13 em fase de implantação no distrito tecnológico.

Em **Bebedouro**, a inauguração oficial em Setembro de uma fábrica da

multinacional Cargill para produção de fibra solúvel utilizada em alimentos propiciou a criação de 200 empregos diretos como resultado de um investimento de R\$ 550 milhões.

Em **Barretos**, 600 postos de trabalho diretos e indiretos deverão ser abertos com a construção de um empreendimento residencial no bairro San Diego e que, conforme a gestão municipal, contará com 240 moradias a serem erguidas em uma área de 48 mil metros quadrados, ajudando a reduzir o déficit habitacional na cidade.

Imóvel de R\$ 400 mil e aluguel de R\$ 1 mil

As vendas de imóveis usados em Setembro na região de Rio Preto se dividiram igualmente entre as casas e os apartamentos e se concentraram nos de preços até R\$ 400 mil (60% do total), localizados em bairros de periferia (57,14%) e de padrão construtivo médio (75%).

As casas mais vendidas foram as de dois e três dormitórios (50% cada), com área útil variando entre 51 e 200 metros quadrados e todas com duas vagas de garagem.

As 19 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP informaram que 66,67% dos apartamentos vendidos têm três dormitórios, uma vaga de garagem e área útil de 101 a 200 metros quadrados.

Eles também relataram ter alugado somente casas e 75% delas por até R\$ 1.000,00, sendo a maioria de bairros da periferia (85,71%) e de padrão construtivo standard (80%). As casas têm dois ou três dormitórios (50% cada) e área útil de 51 a 100 metros quadrados (75%) e de 101 a 200 m² (25%). Todas têm duas vagas de garagem.

Em caso de inadimplência dos inquilinos, o pagamento do aluguel dessas residências está garantido por fiador (80%) ou por seguro de fiança (20%).

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Bady Bassit, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Mendonça, Monte Aprazível e São José do Rio Preto.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	0,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	20,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	20,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	20,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	40,00%
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%
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	50,00%
Financiamento CAIXA	0,00%
Financiamento Outros Bancos	10,00%
Direto com Proprietário	40,00%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	0,00%
NOBRE	42,86%
DEMAIS REGIÕES	57,14%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	75,00%
STANDART	25,00%

Casas Vendidas

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

Vagas de garagem	Percentual
-------------------------	-------------------

Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	100,00%
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	50,00%
101 a 200 m ²	50,00%
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%

Apartamentos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	33,33%
3 Dorm.	66,67%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	66,67%
2 vagas	33,33%
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	33,33%
101 a 200 m ²	66,67%
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 **Junho** na região de SJRP

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	0,00%
751 a 1.000	75,00%
1.001 a 1.250	25,00%
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%
2.501 a 3.000	0,00%
3.001 a 4.000	0,00%
Acima de R\$ 4.000	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	14,29%
NOBRE	0,00%
DEMAIS REGIÕES	85,71%

Tipo	Percentual
LUXO	0,00%
MÉDIO	20,00%

STANDART	80,00%
----------	--------

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	80,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	0,00%
T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	20,00%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
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%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	0,00%
2 vagas	100,00%
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	75,00%
101 a 200 m ²	25,00%
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%

Apartamentos Alugados

Na região de SJRP, não houve locação de aptos pelas imobiliárias consultadas

Evolução de venda e locação no semestre

Mês	Varição/Vendas	Varição/Locações
Janeiro	- 28,79%	+ 24,59%
Fevereiro	- 23,80%	+ 77,08%
Março	+ 61,32%	- 42,86%
Abril	+ 36,67%	- 65%
Maio	-7,66%	+ 275%
Junho	+ 18,09%	- 27,71%
Julho	-71,88%	-31,25%
Agosto	+ 763,64%	+190,91%
Setembro	-65,53%	-79,38%