

Pesquisa CreciSP

Locação diária Carnaval 2023  
Litoral de São Paulo

*Destaques:*

- pesquisa com 26 imobiliárias de 12 cidades apurou alta de até 134,88%
- imóveis com 3 dormitórios têm diárias de R\$ 710,00 a R\$ 2.220,00
- aluguel de casas e apartamentos pode ser feito por um ou até 6 dias
- presidente do CreciSP alerta para cuidado com os anúncios-fake

### **Aluguel de imóvel nas praias no Carnaval custa de R\$ 266,00 a R\$ 2.666,00 mil por dia**

Custará pouco mais que o preço de um hambúrguer gourmet a diária individual para quem se dispuser a passar o feriadão de Carnaval em uma casa com seis pessoas em praias de cidades do Litoral Norte, como Ubatuba e Ilhabela. São R\$ 44,33 diários, resultado da divisão por seis dos R\$ 266,00 que estão sendo pedidos pelo aluguel de casas de um dormitório nessa faixa do Litoral.

Nessas mesmas cidades gastará R\$ 228,00 diários quem se dispuser a partilhar acomodações em uma casa de quatro dormitórios com mais 15 pessoas, em oferta por R\$ 3.420,00 diários.

Entre esses extremos de diária mais cara e mais barata, há 24 outras opções de imóveis disponíveis para locação diária em praias de 12 cidades do Litoral paulista, segundo pesquisa feita com 26 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

Em 23 tipos de imóveis com preços comparáveis com 2020, 19 estão com preços maiores e quatro, menores. No **Litoral Norte**, o preço de diária que mais aumentou foi a de apartamentos de quatro dormitórios, de R\$ 1.135,00 em 2020 para R\$ 2.666,00 este ano, uma alta de 134,88%.

A diária que ficou mais barata nessa região foi a de apartamentos de um dormitório: queda de 21,10%, de R\$ 469,00 para R\$ 370,00. Por causa da pandemia de Covid-19 não se fez pesquisa em 2021 e 2022.

No **Litoral Central**, onde estão cidades como Guarujá, Praia Grande e Santos, um dos tipos de imóveis mais procurados em temporadas foi o que teve maior aumento da diária - o preço médio do aluguel de casas de dois dormitórios passou de R\$ 370,00 em 2020 para R\$ 840,00 agora, um aumento de 127,02%.

A diária de apartamentos desse padrão, que rivalizam com as casas entre os preferidos dos veranistas, subiu menos – em média 13,64%, de R\$ 718,00 para R\$ 816,00. Apartamentos com três dormitórios foram os que tiveram maior redução do preço da diária, de 6,3%, com a média baixando de R\$ 920,00 para R\$ 862,00.

Quem optar por praias de Itanhaém e Peruíbe, no **Litoral Sul**, tem como opções diárias que vão de R\$ 332,00 para apartamentos de um dormitório a R\$ 1.720,00 pelos de quatro dormitórios. Esse, por sinal, foi o imóvel com maior aumento da diária, que subiu 45,76% ao passar de R\$ 1.180,00 para R\$ 1.725,00 de 2020 para 2023.

Se a opção for por casa com mesmo número de dormitórios, o preço cai para R\$ 966,00 diários, 47,78% a menos que os R\$ 1.850,00 pedidos em 2020.

### **Opções de 3 dormitórios**

Famílias e grupos maiores, mas que não necessariamente precisam de imóveis com quatro dormitórios, têm à disposição muitas ofertas de casas e apartamentos com três quartos.

Nas cidades do Litoral Norte, as imobiliárias estão ofertando casas desse padrão por R\$ 2.220,00 diários e apartamentos por menos da metade desse preço, R\$ 1.000,00.

No Litoral Central, as casas estão com diárias médias cotadas a R\$ 1.425,00 e os apartamentos por R\$ 862,00. Os preços mais baixos estão no Litoral Sul, onde as casas estão sendo oferecidas por R\$ 936,00 diários e os apartamentos por R\$ 710,00.

### **Aluguel de 1 a 6 dias e limite de 15 pessoas**

A pesquisa CreciSP apurou com as 26 imobiliárias consultadas pelo CreciSP nas 12 cidades litorâneas que há limites definidos para o número de locações diárias e de pessoas permitidas pelos proprietários em seus imóveis.

Tanto para casas quanto para apartamentos, é possível alugar por um dia ou por até seis, independentemente do número de dormitórios que o imóvel tenha.

Os proprietários admitem de 4 até 6 ocupantes em casas e apartamentos de um dormitório; de 6 até 12 em casas de dois dormitórios e de 5 até 10 em apartamentos desse tipo.

Em casas de três dormitórios, o limite varia de 6 a 15 pessoas, e nos apartamentos, de 9 a 15 ocupantes. Nas casas de quatro dormitórios, os proprietários aceitam de 10 a 15 pessoas e nos apartamentos, de 12 a 15.

### **“Cuidado com anúncio-fake”**

Apesar da volta dos desfiles de blocos carnavalescos e da empolgação com o Carnaval pós-pandemia, o presidente do CreciSP, José Augusto Viana Neto, estima que haverá grande procura por imóveis no Litoral, “até porque quem estiver nas praias de cidades como Santos, Guarujá e Ubatuba, por exemplo, terá também a oportunidade de acompanhar e se divertir com desfiles de escolas de samba, blocos, concursos de marchinhas e outros tipos de festejos carnavalescos”.

A recomendação que ele faz, por isso, é que não se deixe para a última hora a procura por um lugar para pôr o pé na areia no período que vai de sexta-feira, 17, a terça-feira, 21. “Os preços apurados pela pesquisa são os desejados pelos proprietários dos imóveis, que certamente esperam procura maior este ano, mas sempre é possível negociar os valores, flexibilidade que costuma haver só nas locações contratadas com maior antecipação”, afirma Viana Neto.

Uma grande preocupação que todos devem ter antes de alugar um imóvel de temporada é com os anúncios-fake, alerta o presidente do CreciSP: “Oferecem o que não lhes pertence por preços que são sempre convidativos, e estão usando artifícios e argumentos cada vez mais convincentes para dar o golpe da falsa locação”.

Locações intermediadas por imobiliárias e corretores cadastrados no CreciSP não têm esse tipo de risco porque as empresas e os profissionais estão sujeitos à fiscalização do Conselho e submetidos a um Código de Ética. O CreciSP tem à disposição da população um “Guia da Locação Segura” com orientações para evitar golpes.

As imobiliárias e corretores com registro no CreciSP 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>).

## **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. Seguem os links:

<https://www.crecisp.gov.br/cidadao/listadeimobiliarias?IsFinding=True&State=SP&City=GUARUJA>

<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

Carnaval 2020 /2023

Imobiliárias consultadas: 26

Cidades de: Caraguatatuba, Ubatuba, Ilhabela, São Sebastião, Bertioga, Santos, São Vicente, Guarujá, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe

#### Litoral Norte

|                   | Kit | 1 dorm         | 2 dorm        | 3 dorm         | 4 dorm         |
|-------------------|-----|----------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Casas 2020</b> | —   | —              | R\$ 730,00    | R\$ 1.051,00   | R\$ 1.975,00   |
| <b>Casas 2023</b> | —   | R\$ 266,00     | R\$ 666,00    | R\$ 2.220,00   | R\$ 3.420,00   |
| <b>Variação</b>   | —   | —              | <b>-8,76%</b> | <b>111,22%</b> | <b>73,16%</b>  |
| <b>Aptos 2020</b> | —   | R\$ 469,00     | R\$ 493,00    | R\$ 790,00     | R\$ 1.135,00   |
| <b>Aptos 2023</b> | —   | R\$ 370,00     | R\$ 737,00    | R\$ 1.000,00   | R\$ 2.666,00   |
| <b>Variação</b>   | —   | <b>-21,10%</b> | <b>49,49%</b> | <b>26,58%</b>  | <b>134,88%</b> |

#### Litoral Centro

|                   | Kit        | 1 dorm         | 2 dorm         | 3 dorm        | 4 dorm        |
|-------------------|------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Casas 2020</b> | R\$ 136,00 | R\$ 300,00     | R\$ 370,00     | R\$ 900,00    | R\$ 1.522,00  |
| <b>Casas 2023</b> | —          | R\$ 410,00     | R\$ 840,00     | R\$ 1.425,00  | R\$ 1.920,00  |
| <b>Variação</b>   | —          | <b>36,66%</b>  | <b>127,02%</b> | <b>58,33%</b> | <b>26,14%</b> |
| <b>Aptos 2020</b> | R\$ 220,00 | R\$ 358,00     | R\$ 718,00     | R\$ 920,00    | R\$ 950,00    |
| <b>Aptos 2023</b> | —          | R\$ 733,00     | R\$ 816,00     | R\$ 862,00    | R\$ 1.205,00  |
| <b>Variação</b>   | —          | <b>104,74%</b> | <b>13,64%</b>  | <b>-6,30%</b> | <b>26,84%</b> |

#### Litoral Sul

|                   | Kit | 1 dorm     | 2 dorm     | 3 dorm     | 4 dorm       |
|-------------------|-----|------------|------------|------------|--------------|
| <b>Casas 2020</b> | —   | R\$ 300,00 | R\$ 618,00 | R\$ 780,00 | R\$ 1.850,00 |
| <b>Casas 2023</b> | —   | R\$ 400,00 | R\$ 700,00 | R\$ 936,00 | R\$ 966,00   |

|                   |            |               |               |               |                |
|-------------------|------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>Varição</b>    | –          | <b>33,33%</b> | <b>13,26%</b> | <b>20,00%</b> | <b>-47,78%</b> |
| <b>Aptos 2020</b> | R\$ 240,00 | R\$ 316,00    | R\$ 460,00    | R\$ 650,00    | R\$ 1.180,00   |
| <b>Aptos 2023</b> | –          | R\$ 332,00    | R\$ 606,00    | R\$ 710,00    | R\$ 1.720,00   |
| <b>Varição</b>    | –          | <b>5,06%</b>  | <b>31,73%</b> | <b>9,23%</b>  | <b>45,76%</b>  |

| <b>Dormitórios/Dias</b>    |            |            |            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                            | <b>Kit</b> | <b>1d</b>  | <b>2d</b>  | <b>3d</b>  | <b>4d</b>  |
| Casas/aptos                | Diária a 6 |
| <b>Dormitórios/Pessoas</b> |            |            |            |            |            |
|                            | <b>Kit</b> | <b>1d</b>  | <b>2d</b>  | <b>3d</b>  | <b>4d</b>  |
| Casas                      | -          | 4 a 6      | 6 a 12     | 6 a 15     | 10 a 15    |
| Aptos                      | -          | 4 a 6      | 5 a 10     | 9 a 15     | 12 a 15    |