

Pesquisa CreciSP

Vale do Ribeira e região

Julho de 2022

Imóveis residenciais usados

Vendas e Locação

Destaques:

- *não houve financiamento de bancos em Julho em sete cidades da região*
- *metade dos imóveis vendidos custou até R\$ 200 mil aos compradores*
- *Locação de residências caiu 60% e somente casas foram alugadas*
- *66,67% dos novos inquilinos vão pagar aluguel mensal de até R\$ 750,00*

Vendas à vista e parcelada sustentam alta de 81,67% na venda de imóveis no Vale do Ribeira

Sem financiamento de bancos privados ou públicos, formalizadas apenas com pagamentos à vista e parcelados pelos donos dos imóveis, as vendas de imóveis usados cresceram 81,67% em Julho comparado a Junho em sete cidades do Vale do Ribeira e Litoral Sul pesquisadas pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As 10 imobiliárias e corretores consultados em cidades como Registro, Cananeia, Itapeva e Iguape relataram que as vendas com pagamento à vista somaram 53,33% e as com pagamento em parcelas diretamente aos proprietários, 46,67%. Não houve registro de venda por consórcio imobiliário.

“Esse ‘financiamento zero’ é uma situação anômala, de causas muitas vezes ligadas às dificuldades de os agentes financeiros compatibilizarem renda e prestação com capacidade de pagamento dos candidatos a mutuários”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele diz esperar que esse descompasso diminua muito com a sanção da Lei nº 14.438/22, sancionada em 25 de Agosto último, que ampliou de 30 para 35 anos o prazo máximo de pagamento de financiamentos com recursos do FGTS. “Não há região do Estado, por mais rica que seja, em que se tenha condição econômica individual de sustentação do crescimento de vendas de imóveis somente com pagamentos à vista ou parcelados”, ressalta Viana Neto.

As vendas em Julho no Vale do Ribeira e Litoral Sul ficaram concentradas em imóveis de até R\$ 500 mil, com 87,5% do total, mas com destaque para as faixas de preços de até R\$ 100 mil (25%) e de R\$ 101 a R\$ 200 mil (25%). Foram vendidas mais casas (88,89%) do que apartamentos (11,11%).

Periferia, padrão standard

Metade dos imóveis vendidos pelas 10 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP estão situados em bairros de periferia e têm padrão construtivo standard.

Predominam entre as casas as de dois dormitórios (71,43%), com área útil entre 51 e 100 metros quadrados (57,14%) e uma vaga de garagem (57,14%).

Os apartamentos têm, todos eles, dois dormitórios, uma vaga de garagem e dispõem de área útil medindo de 51 a 100 m2.

Locação residencial tem queda de 60%

Imóveis de até R\$ 750,00 responderam por 66,67% das locações feitas em Agosto nas sete cidades do Vale do Ribeira e Litoral Sul pelas 10 imobiliárias e corretores consultados pelo CreciSP. Em comparação com Junho, o volume de imóveis alugados foi 60% menor.

Somente casas foram alugadas, todas com dois dormitórios e área útil variável entre 51 e 100 metros quadrados (66,67%) e 101 e 200 m2 (33,33%). Elas têm uma, duas ou três vagas de garagem, em percentuais iguais.

Metade dessas residências está em bairros de regiões centrais e 75% delas têm padrão construtivo médio. Segundo a pesquisa CreciSP, a garantia adotada para todas elas, em caso de inadimplência dos inquilinos, foi o depósito de três aluguéis.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de Buri, Cananeia, Iguape, Itapeva, Pariqueira-Açu, Pedro de Toledo e Registro.

Faixa de preço média	Percentual
Até R\$ 100 mil	25,00%
De R\$ 101 a R\$ 200 mil	25,00%
De R\$ 201 a R\$ 300 mil	0,00%
De R\$ 301 a R\$ 400 mil	0,00%
De R\$ 401 a R\$ 500 mil	37,50%
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	12,50%

Modalidade	Percentual
À Vista	53,33%
Financiamento CAIXA	0,00%
Financiamento Outros Bancos	0,00%
Direto com Proprietário	46,67%
Consórcios	0,00%

Região	Percentual
CENTRAL	20,00%
NOBRE	30,00%
DEMAIS REGIÕES	50,00%

Tipo	Percentual
LUXO	16,67%
MÉDIO	33,33%
STANDART	50,00%

Casas Vendidas

Dormitórios	Percentual
1 Dorm.	14,29%
2 Dorm.	71,43%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	14,29%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	0,00%
1 vaga	57,14%
2 vagas	14,29%
3 vagas	0,00%
4 vagas	0,00%

5 ou mais vagas	28,57%
-----------------	--------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,29%
51 a 100 m ²	28,57%
101 a 200 m ²	28,57%
201 a 300 m ²	0,00%
301 a 400 m ²	14,29%
401 a 500 m ²	0,00%
acima de 500 m ²	14,29%

Aptos Vendidos

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

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

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%

Locações em **Julho** na região de Vale do Ribeira

VALOR ALUGUEL	Percentual
até 500	0,00%
501 a 750	66,67%
751 a 1.000	0,00%
1.001 a 1.250	33,33%
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	50,00%
NOBRE	33,33%
DEMAIS REGIÕES	16,67%

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

Modalidade	Porcentagem
FIADOR	0,00%
DEPÓSITO CAUÇÃO	100,00%

T DE CAPITALIZAÇÃO	0,00%
SEGURO FIANÇA	0,00%
OUTROS	0,00%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,00%
1 Dorm.	0,00%
2 Dorm.	100,00%
3 Dorm.	0,00%
4 Dorm.	0,00%
5 ou mais Dorm.	0,00%

Vagas de garagem	Percentual
Sem vaga	33,33%
1 vaga	33,33%
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	66,67%
101 a 200 m ²	33,33%
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 Vale do Ribeira, não foram alugados apartamento em julho/22.