Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Agosto em movimento: vendas disparam e locações passam por ajuste em Araçatuba e região

O mercado imobiliário de Araçatuba e região apresentou comportamentos distintos em agosto de 2026. Enquanto as vendas de imóveis residenciais usados avançaram expressivos **80,68%**, o segmento de locações registrou retração de **17,23%** em relação ao mês anterior. Os resultados indicam um mercado dividido entre a retomada das negociações de compra e um movimento de acomodação nos contratos de aluguel.

A pesquisa contemplou Araçatuba, Birigui, Ilha Solteira, Paranapuã, Penápolis, Pereira Barreto, Santa Fé do Sul e Suzanápolis. O levantamento reuniu informações de **21 corretores e imobiliárias**, das cidades que receberam a pesquisa.

Vendas avançam e casas dominam as negociações

Em agosto, as casas representaram **100% dos imóveis vendidos**, enquanto não houve registro de vendas de apartamentos. A preferência por imóveis horizontais reforça um padrão já observado na região, associado à busca por mais espaço, privacidade e flexibilidade para as famílias.

A distribuição das vendas por localização foi equilibrada: **33,3% ocorreram na região central, 33,3% em bairros nobres e 33,3% nas demais regiões**. Esse equilíbrio demonstra que, diferentemente do observado em julho, quando todas as vendas se concentraram fora das áreas centrais e nobres, o mercado de agosto alcançou diferentes perfis de localização.

A retomada em todas essas áreas pode indicar uma ampliação da disposição dos compradores, que passaram a considerar tanto imóveis mais acessíveis quanto propriedades em regiões valorizadas. Também pode refletir a diversidade do estoque disponível e a realização de negociações que vinham sendo amadurecidas nos meses anteriores.

Imóveis de até R$ 200 mil concentram quase metade das vendas

A faixa de preço de até **R$ 200 mil** foi responsável por **45,5% das vendas** realizadas em agosto. O resultado confirma a força do segmento econômico, especialmente em um cenário em que o valor do imóvel e a capacidade de pagamento continuam sendo fatores decisivos para a concretização dos negócios.

Os imóveis entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil** representaram 18,2% das negociações, o mesmo percentual observado para propriedades acima de **R$ 501 mil**. As faixas entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil** e entre **R$ 401 mil e R$ 500 mil** participaram com 9,1% cada.

Apesar da presença de imóveis em faixas mais elevadas, quase metade das vendas permaneceu concentrada nas propriedades de menor valor. Esse cenário sugere que a recuperação observada em agosto foi impulsionada principalmente por compradores atentos ao preço e por imóveis compatíveis com orçamentos mais restritos.

Pagamento à vista prevalece em todas as compras

O pagamento à vista foi utilizado em **100% das vendas** registradas no período. Não houve operações financiadas pela Caixa Econômica Federal, por outros bancos, diretamente com o proprietário ou por meio de consórcio.

A predominância absoluta dos recursos próprios pode estar relacionada à concentração das vendas em imóveis de até R$ 200 mil, além da utilização de economias, resgates financeiros ou recursos previamente disponíveis pelos compradores. Também pode indicar que parte das negociações foi realizada por consumidores que preferiram evitar os custos, os prazos e as exigências associados ao financiamento imobiliário.

Esse dado representa uma mudança significativa em relação a julho, quando as compras à vista e os financiamentos pela Caixa dividiram igualmente a participação nas vendas. Em agosto, portanto, o crescimento do mercado ocorreu sem a presença de crédito bancário nas operações informadas pela pesquisa.

Perfil das casas vendidas revela preferência por dois dormitórios

As casas de **dois dormitórios** foram predominantes, correspondendo a **54,5% das vendas**. Os imóveis de três dormitórios representaram 27,3%, enquanto as casas com quatro ou mais dormitórios participaram com 18,2%. Não houve registro de imóveis com até um dormitório.

O perfil aponta para uma procura concentrada em casas de tamanho funcional, especialmente aquelas capazes de atender famílias pequenas e médias. A participação dos imóveis de três dormitórios também demonstra a existência de demanda por unidades mais amplas, enquanto os imóveis com quatro ou mais dormitórios representam um segmento mais específico e de maior valor.

Em relação à área útil, **36,4% das casas vendidas tinham entre 51 e 100 m²**. Os imóveis entre 101 e 200 m² e aqueles com mais de 201 m² responderam, cada um, por 27,3% das negociações. As casas de até 50 m² representaram 9,1%.

A distribuição revela um mercado diversificado, mas com destaque para as áreas intermediárias. Ao mesmo tempo, a participação de imóveis superiores a 200 m² mostra que a retomada das vendas também alcançou propriedades

mais amplas, provavelmente destinadas a compradores com maior disponibilidade financeira.

Não foram registradas vendas de apartamentos em agosto. Por esse motivo, não há base estatística válida para avaliar dormitórios e áreas úteis desse segmento.

Locações recuam, mas continuam concentradas em casas

Depois de um período de forte movimentação, o mercado de locação apresentou queda de **17,23%** em agosto. Mesmo com a retração, as casas permaneceram predominantes, representando **79% dos imóveis alugados**, enquanto os apartamentos responderam por 21% dos contratos.

A distribuição por localização mostrou que **83% das locações ocorreram nas demais regiões**, 11% na área central e 6% em bairros nobres. A concentração fora das áreas mais valorizadas reforça a busca por alternativas com melhor equilíbrio entre preço, espaço e localização.

Embora a região central tenha registrado participação nas locações de agosto, os bairros fora do eixo mais valorizado continuaram respondendo pela ampla maioria dos contratos. Esse comportamento sugere que o custo mensal da moradia segue sendo um dos principais critérios para a escolha dos inquilinos.

Faixas de aluguel apresentam concentração até R$ 2 mil

Os imóveis com aluguel de até **R$ 1.000** representaram **40% das locações**, mantendo-se como a principal faixa de preço. Os contratos entre **R$ 1.501 e R$ 2.000** e entre **R$ 2.001 e R$ 3.000** responderam, cada um, por 20% dos negócios.

As faixas entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** e acima de **R$ 3.001** tiveram participação de 10% cada. Não foram registrados contratos superiores a R$ 3.500.

Os números mostram que a demanda continua fortemente voltada aos imóveis de menor e médio valor. Ao mesmo tempo, a participação conjunta das locações entre R$ 1.501 e R$ 3.000 indica a existência de procura por unidades mais amplas, melhor localizadas ou com características diferenciadas.

Casas alugadas mantêm equilíbrio entre dois e três dormitórios

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois e três dormitórios dividiram igualmente a participação, com **50% cada**. Não houve registros de casas com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios.

Quanto à área útil, metade das casas alugadas possuía entre **51 e 100 m²**. As unidades entre 101 e 200 m² representaram 16,7%, enquanto aquelas com mais de 201 m² corresponderam a 33,3%. Não foram observadas casas de até 50 m².

Esse perfil indica que os inquilinos continuam priorizando casas de tamanho médio, mas também houve participação relevante de imóveis maiores. A

ausência de unidades compactas pode estar relacionada à oferta disponível no período ou à preferência por casas que ofereçam mais conforto e estrutura para famílias.

Apartamentos alugados são menores e mais diversificados em dormitórios

Entre os apartamentos alugados, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, com **50% dos contratos**. As unidades de um dormitório e de três dormitórios representaram 25% cada. Não houve registros de apartamentos com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área, todos os apartamentos alugados possuíam entre **51 e 100 m²**. Não foram registradas unidades de até 50 m² ou superiores a 100 m².

A concentração nessa faixa de área confirma a preferência por apartamentos compactos, mas não excessivamente pequenos. São imóveis que podem atender tanto casais e pequenas famílias quanto pessoas que buscam praticidade, menor custo de manutenção e localização conveniente.

Seguro-fiança continua à frente, mas outras garantias ganham espaço

O **seguro-fiança** permaneceu como a principal modalidade de garantia, presente em **63,2% dos contratos**. O fiador respondeu por 21,1%, enquanto o depósito caução representou 5,3%. A modalidade de título de capitalização não foi utilizada.

A categoria “outros” alcançou 10,5% das locações, indicando a utilização de alternativas não detalhadas no resumo da pesquisa. Esse resultado amplia a diversidade das garantias empregadas e mostra que, embora o seguro-fiança continue predominante, proprietários e inquilinos também recorrem a soluções diferentes conforme as características de cada negociação.

A liderança do seguro-fiança confirma a busca por mecanismos mais práticos e seguros para a formalização dos contratos. Para o proprietário, a modalidade oferece maior proteção contra a inadimplência; para o inquilino, reduz a necessidade de apresentar um fiador com patrimônio e renda compatíveis.

Maioria dos contratos de aluguel ocorre sem descontos expressivos

Os dados mostram que **80% das locações foram realizadas pelo mesmo valor anunciado**. Em 20% dos contratos, houve desconto de 6% a 10%, não sendo observadas reduções superiores a esse percentual.

A estabilidade entre o preço anunciado e o valor efetivamente contratado sugere que os imóveis estão sendo colocados no mercado com valores relativamente alinhados à realidade da região. Também indica que, quando há desconto, ele tende a ser pequeno, preservando a expectativa inicial dos proprietários.

Esse comportamento é especialmente relevante em um período de retração nas locações. Mesmo com a redução no volume de contratos, não houve

necessidade de descontos mais agressivos para viabilizar os negócios informados.

Agosto combina recuperação das vendas e acomodação nas locações

O resultado de agosto apresenta um cenário de contrastes. As vendas cresceram **80,68%**, impulsionadas exclusivamente por casas e por pagamentos à vista, enquanto as locações diminuíram **17,23%**, permanecendo concentradas em imóveis econômicos e localizados principalmente nas demais regiões das cidades pesquisadas.

A recuperação das vendas pode indicar a liberação de uma demanda represada ou a conclusão de negociações iniciadas em meses anteriores. A forte participação dos imóveis de até R$ 200 mil e a ausência de financiamento bancário, contudo, mostram que a retomada foi sustentada sobretudo por compradores com recursos próprios.

Na locação, a retração não alterou as principais características do mercado. Casas de dois e três dormitórios, apartamentos de dois dormitórios, imóveis entre 51 e 100 m² e aluguéis de até R$ 1.000 continuaram entre os perfis mais representativos.

O comportamento dos consumidores segue condicionado à renda, à estabilidade profissional, ao custo do crédito e à necessidade de equilibrar as despesas domésticas. Em um ambiente de escolhas mais criteriosas, imóveis com preços compatíveis, boa conservação e localização funcional tendem a apresentar maior facilidade de negociação.

Corretor permanece essencial em um mercado de decisões mais seletivas

A atuação do corretor de imóveis continua indispensável diante da diversidade de preços, localizações, formas de pagamento e garantias observada em agosto. O profissional habilitado orienta compradores, vendedores, proprietários e inquilinos em todas as etapas da negociação, desde a avaliação do imóvel até a análise documental e a formalização do contrato.

Nas vendas, o corretor contribui para aproximar proprietários e compradores com capacidade de pagamento compatível, além de auxiliar na verificação da documentação e na estruturação segura da transação. Nas locações, orienta sobre garantias, valores, responsabilidades contratuais e condições de entrega e manutenção do imóvel.

A forte recuperação das vendas e a acomodação das locações mostram que o mercado imobiliário de Araçatuba e região segue dinâmico, embora sensível às condições econômicas e ao orçamento das famílias. A preferência por casas, a procura por imóveis de valor mais acessível e o avanço do seguro-fiança revelam um setor que continua se adaptando às necessidades concretas de compradores e inquilinos.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	100%
Apartamentos Vendidos	0%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	54,5%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	9,1%
5 Dorm.	9,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	9,1%
51 a 100 m²	36,4%
101 a 200 m²	27,3%
201 a 300 m²	18,2%
301 a 400 m²	9,1%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	33,3%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	33,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	100,0%
Financiamento CAIXA	0,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	63,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 41 a 45%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 46 a 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Faixa de preço média	Percentual
Até R$25 mil	0,0%
De R$ 25mil a R$50 mil	0,0%
De R$ 51mil a R$100 mil	9,1%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	36,4%
De R$ 201mil a R$250 mil	9,1%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%

De R$ 301mil a R$350 mil	18,2%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	9,1%
De R$ 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$1.2 mi	18,2%
De R$ 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%

Locações em Agosto

Locações	**%**
Casas Alugadas	79%
Apartamentos Alugadas	21%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	50,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	16,7%
201 a 300 m²	33,3%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	100,0%
101 a 200 m²	0,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%

acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	21,1%
Depósito caução	5,3%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	63,2%
Outros	10,5%

Localização	Percentual
Central	11,1%
Nobre	5,6%
Demais Regiões	83,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	42,9%
Mudou para um aluguel mais barato	28,6%
Mudou sem dar justificativa	28,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	80,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R$500	0,0%
de R$501 a $750,00	10,0%
de R$751 a $1.000,00	30,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	10,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	10,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	10,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	20,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	0,0%
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	10,0%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-35,20%	+86,58%
Fevereiro	-25,77%	-28,39%
Março	+15,63%	+91,33%
Abril	-5,04%	-50,55%
Maio	+35,51%	+52,47%
Junho	+56,82%	+49,39%
Julho	-9,43%	-9,01%
Agosto	+80,68%	-17,23%
Acumulado 2026	+113,20%	+174,59%

Acumulado 12 meses

Vendas: +109,69%

Locações: +146,63%