Pesquisa CRECISP
Marília e Região
Setembro 2026
Imóveis residenciais usados – Venda e Locação

Marília em setembro: vendas recuam, enquanto locações voltam a crescer

O mercado imobiliário de Marília apresentou movimentos diferentes em setembro de 2026. As vendas de imóveis residenciais usados caíram **10,64%** em relação ao mês anterior. Já as locações cresceram **5,26%**, indicando uma recuperação moderada no segmento de aluguel. Os resultados apontam para um mercado em ajuste, no qual as escolhas de compradores e locatários seguem bastante ligadas ao orçamento e às condições de cada imóvel.

A pesquisa reuniu informações de **corretores** e **imobiliárias**, em **9 cidades**. Em Marília e região, foram consideradas as localidades de Assis, Cândido Mota, Garça, Ipaussu, Marília, Ourinhos, Paraguaçu Paulista, Tupã e Vera Cruz.

Vendas diminuem, com procura concentrada em imóveis de até R$ 300 mil

A retração mensal das vendas veio acompanhada de uma concentração expressiva nas faixas de preço mais acessíveis. Imóveis de até **R$ 200 mil** corresponderam a **28,6%** das transações, enquanto aqueles entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil** representaram **42,9%**. Juntas, essas faixas responderam por **71,5%** das vendas. Os imóveis entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil** somaram **7,1%**, e os acima de **R$ 501 mil**, **21,4%**. Não houve registros na faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil.

O perfil dos pagamentos também revela diferentes formas de acesso à compra. O financiamento pela **Caixa Econômica Federal** foi responsável por **44,4%** das aquisições. As compras à vista representaram **33,3%**, enquanto os financiamentos por outros bancos e os consórcios corresponderam a **11,1%** cada. Não foram registradas compras diretamente com o proprietário.

A participação relevante das compras à vista convive, portanto, com a importância do crédito imobiliário, especialmente da Caixa. Para muitos compradores, as condições de financiamento, o valor da entrada e a capacidade de assumir as parcelas continuam sendo fatores decisivos. Ao mesmo tempo, a concentração das transações até R$ 300 mil sugere que o preço permanece central na escolha do imóvel.

Casas lideram, mas apartamentos também têm presença importante

As casas corresponderam a **57% das vendas**, enquanto os apartamentos representaram **43%**. Entre as casas negociadas, predominou o padrão de **dois**

dormitórios, com **75%** das transações. Unidades de três dormitórios responderam por **12,5%**, assim como as de quatro dormitórios ou mais. Não foram registradas vendas de casas com até um dormitório.

Em relação à área útil, metade das casas vendidas tinha até **50 m²**. Outros **25%** estavam entre **51 m² e 100 m²**, enquanto **12,5%** tinham de **101 m² a 200 m²**. A mesma proporção foi observada para imóveis com mais de **201 m²**. Esses dados mostram uma composição variada, mas com forte presença de casas compactas e de dois dormitórios.

Nos apartamentos, as unidades de **dois dormitórios** também foram predominantes, representando **66,7%** das vendas. Os imóveis de três dormitórios corresponderam a **33,3%**, e não houve registros de apartamentos com até um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

A distribuição por área foi mais equilibrada: **17%** dos apartamentos vendidos tinham até 50 m², **50%** estavam entre 51 m² e 100 m² e **33%** tinham de 101 m² a 200 m². Não foram registradas vendas de apartamentos com mais de 201 m². A presença expressiva de unidades de dois e três dormitórios indica procura por apartamentos capazes de atender tanto a compradores que buscam o primeiro imóvel quanto a famílias que precisam de mais espaço.

Vendas divididas entre o centro e as demais regiões

A localização das vendas apresentou uma distribuição equilibrada entre a área central e as demais regiões: cada uma respondeu por **44,4%** das transações. Os bairros classificados como nobres representaram **11,1%**.

O peso semelhante do centro e das demais regiões mostra que a procura não ficou concentrada em uma única área da cidade. Localização, preço, conservação e características do imóvel podem influenciar de forma combinada a decisão de compra, sobretudo em um cenário de redução nas vendas. A participação dos bairros nobres, embora menor, confirma que também houve negócios nesse segmento.

Locações avançam, com destaque para as casas

Após a queda registrada em agosto, as locações cresceram **5,26%** em setembro. As casas corresponderam a **86%** dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos representaram **14%**. A predominância das casas mostra que esse tipo de imóvel continuou ocupando a maior parte das negociações de aluguel no período.

Entre as casas alugadas, imóveis de **três dormitórios** representaram **50%** dos contratos. As unidades de um dormitório responderam por **25%**, assim como as de dois dormitórios. Não houve registros de casas com quatro dormitórios ou mais.

A distribuição das áreas também se dividiu entre imóveis de médio porte: **50%** das casas alugadas tinham entre **51 m² e 100 m²**, e os outros **50%**, entre

101 m² e 200 m². Não foram registradas locações de casas com até 50 m² ou com mais de 201 m².

Entre os apartamentos alugados, metade tinha dois dormitórios e metade, três dormitórios. Todos os apartamentos locados estavam na faixa de **51 m² a 100 m²**. Não houve contratos de apartamentos com até um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

Aluguel mais baixo predomina; caução é a garantia mais usada

A faixa de aluguel de até **R$ 1.000** concentrou **66,7%** dos contratos. Os imóveis entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** representaram **16,7%**, o mesmo percentual observado na faixa entre **R$ 1.501 e R$ 2.000**. Não houve registros de locações acima de R$ 2.000.

A concentração dos contratos nas faixas de menor valor reforça a atenção dos locatários ao custo mensal. Além do aluguel, despesas como encargos, manutenção e garantias podem pesar no planejamento financeiro, tornando a adequação do preço às características do imóvel um aspecto importante para atrair interessados.

O **depósito caução** foi a principal modalidade de garantia, com **71,4%** dos contratos. O **fiador** respondeu por **28,6%**. Não foram registradas operações com título de capitalização, seguro-fiança ou outras modalidades. A preferência pela caução mostra a relevância de alternativas práticas para viabilizar a formalização da locação, enquanto o uso do fiador continua presente em parte dos contratos.

Todas as locações foram realizadas em **demais regiões**, que responderam por **100%** dos registros. Não houve contratos na região central ou nos bairros nobres. Esse resultado pode refletir tanto a oferta disponível quanto o perfil dos imóveis alugados no mês, sem necessariamente indicar uma tendência permanente para o mercado.

Quanto ao motivo da mudança, **37,5%** dos locatários passaram para um aluguel mais barato, e outros **37,5%** mudaram para um imóvel com aluguel mais caro. A distribuição sugere que houve uma parcela significativa de pessoas disposta a assumir um custo maior de aluguel, possivelmente em função de mudanças nas necessidades de moradia ou nas características do imóvel escolhido.

Um mês de ajustes e decisões guiadas pelo orçamento

Os dados de setembro desenham um mercado com queda moderada nas vendas e crescimento discreto nas locações. Nas compras, a maior parte das negociações ficou concentrada em imóveis de até R$ 300 mil, com participação importante tanto do financiamento da Caixa quanto das aquisições à vista. No aluguel, prevaleceram casas e contratos de até R$ 1.000, com a caução como garantia mais utilizada.

O comportamento observado reforça a importância de avaliar cada variação mensal dentro de seu contexto. Uma queda nas vendas ou uma alta nas locações, isoladamente, não define uma tendência duradoura: os resultados também dependem da oferta, da renda das famílias, das condições de crédito e do perfil dos imóveis negociados no período.

Nesse cenário, a orientação profissional pode ajudar compradores, locatários e proprietários a tomar decisões mais bem informadas. A avaliação do preço, a análise da documentação e a compreensão dos custos totais da compra ou da locação são etapas importantes para reduzir riscos e aproximar as expectativas das condições reais do mercado. Em Marília, setembro foi marcado por escolhas mais concentradas em valores acessíveis e por uma retomada gradual das locações.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	57%
Apartamentos Vendidos	43%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	25,0%
101 a 200 m²	12,5%
201 a 300 m²	0,0%

301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	12,5%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	16,7%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	33,3%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	44,4%
Nobre	11,1%
Demais Regiões	44,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	44,4%
Financiamento Outros Bancos	11,1%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	11,1%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	28,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,1%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	28,6%
De R$ 201mil a R$250 mil	21,4%

De R$ 251mil a R$300 mil	21,4%
De R$ 301mil a R$350 mil	0,0%
De R$ 351mil a R$400 mil	7,1%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	0,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	14,3%
De R$ 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$1.2 mi	7,1%
De R$ 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 Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	86%
Apartamentos Alugadas	14%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%

2 Dorm.	25,0%
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	50,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

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	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	28,6%
Depósito caução	71,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	0,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	37,5%
Mudou para um aluguel mais barato	37,5%
Mudou sem dar justificativa	25,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	83,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
de R$751 a $1.000,00	66,7%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	16,7%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	16,7%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	0,0%
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	0,0%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-4,86%	+76%
Fevereiro	+13,82%	-18,83%
Março	-15,90%	+33,16%
Abril	+65,31%	-17,39%
Maio	-37,39%	-6,06%
Junho	-49,66%	+123,20%
Julho	+104,34%	-27,42%
Agosto	-29,56%	+24,86%
Setembro	-10,64%	+5,26%
Acumulado 2026	+35,46%	+193%

Acumulado 12 meses

Vendas: +29,22%

Locações: +239,18%