

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Agosto 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Vendas se recuperam em agosto, mas locações sofrem queda no período

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Agosto de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Julho de 2025 em São José do Rio Preto e região.

Foram consultadas 75 imobiliárias das cidades de Barretos, Bebedouro, Catanduva, Fernandópolis, Guapiaçu, Ipiguá, Jose Bonifácio, Mendonca, Mirassol, Nova Granada, Olimpia, Pindorama, Pirangi, São José Do Rio Preto, Severínia, Tanabi, Taquaritinga, União Paulista e Votuporanga.

As vendas apresentaram alta de 40,64% e o volume de novos contratos de locação assinados no período registrou queda de 31,43%.

“No segmento de **vendas**, observamos uma recuperação expressiva. Apesar das fortes quedas registradas em janeiro (-42,86%), fevereiro (-29,27%) e maio (-34,03%), os meses de março (+120,16%), junho (+117,18%) e agosto (+40,64%) puxaram a curva para cima, garantindo um saldo acumulado bastante positivo de **+131,70%** no ano. Esses picos de crescimento indicam momentos de grande procura, possivelmente impulsionados por fatores sazonais, crédito mais acessível ou negociações pontuais com condições favoráveis. É um resultado que revela o potencial de retomada da confiança do consumidor na aquisição de imóveis na região”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

“Já no mercado de **locações**, a realidade é oposta. O acumulado do ano registra queda de **-64,84%**, reflexo de um desempenho negativo em meses decisivos, como abril (-22,61%), maio (-50,77%) e agosto (-31,43%). Houve exceções pontuais, como fevereiro (+10,52%) e junho (+46,15%), mas elas não foram suficientes para compensar a retração geral. Essa baixa pode indicar que muitas famílias e investidores estão migrando do aluguel para a compra de imóveis, aproveitando oportunidades no mercado de usados.”

Vendas

Casas: 72%; apartamentos: 28%

Locações:

Casas: 71%; Apartamentos: 29%

Vendas em Agosto

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios de R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

52,9% das propriedades vendidas em Agosto estavam situadas nas áreas de periferia, 39,2% nas áreas nobres e 7,8% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 58,5% foram financiadas pela CAIXA, 0% por outros bancos, 32,1% diretamente pelos proprietários, 7,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 1,9% no período.

Locações em Agosto

A faixa de preço de locação de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas alugadas era de 3 dormitórios com 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (56%), na região central (31%) e nos bairros mais nobres (13%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 83,3% não informaram a razão da mudança; 16,7% se mudaram para imóveis mais caros, e 0% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

Vendas em Agosto

Vendas	%
Casas Vendidas	72%
Apartamentos Vendidos	28%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	6,3%
2 Dorm.	53,1%
3 Dorm.	34,4%
4 Dorm.	3,1%
5 Dorm.	3,1%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,8%
51 a 100 m ²	43,8%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	9,4%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	3,1%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	36,4%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m²	63,6%
51 a 100 m²	27,3%
101 a 200 m²	9,1%
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 apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	7,8%
Nobre	39,2%
Demais Regiões	52,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	7,5%
Financiamento CAIXA	58,5%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	32,1%
Consórcios	1,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	53,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,6%
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	0,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	4,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	23,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,3%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,7%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	7,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,7%
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	2,3%
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	71%
Apartamentos Alugadas	29%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	46,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	60,0%
101 a 200 m ²	13,3%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
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 apartamentos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	11,8%
Depósito caução	23,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	58,8%
Outros	5,9%

Localização	Percentual
Central	31,3%
Nobre	12,5%
Demais Regiões	56,3%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	83,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	81,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	35,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	5,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	15,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
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	10,0%
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 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-42,86%	-15%
Fevereiro	-29,27%	+10,52%
Março	+120,16%	-1,70%
Abril	-6,47%	-22,61%
Maio	-34,03%	-50,77%
Junho	+117,18%	+46,15%
Julho	-33,65%	0%
Agosto	+40,64%	-31,43%
Acumulado 2025	+131,70%	-64,84%