

Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Araçatuba inicia 2026 com retração nas vendas e forte expansão nas locações

O mercado imobiliário residencial usado na região de Araçatuba iniciou 2026 sob um cenário de acomodação nas vendas e forte aquecimento no segmento de locações, conforme levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP), realizado com 64 imobiliárias de 17 municípios da região. O estudo aponta queda de 35,20% nas vendas em janeiro frente ao mês anterior, enquanto as locações registraram expressivo crescimento de 86,58%.

A retração nas vendas reflete um contexto econômico ainda marcado por cautela do consumidor, maior seletividade no crédito e priorização do equilíbrio financeiro das famílias no início do ano. Esse comportamento costuma ser reforçado pelo período pós-festas, despesas escolares e reorganização orçamentária, fatores que historicamente reduzem o ritmo das aquisições imobiliárias no primeiro mês do calendário.

Mesmo com a desaceleração, o financiamento habitacional manteve papel decisivo no fechamento dos negócios, sendo utilizado em 80% das compras, enquanto as transações à vista corresponderam a 20%, evidenciando a dependência estrutural do crédito imobiliário no mercado regional.

O mercado concentrou-se fortemente em imóveis de padrão econômico e médio-baixo. A maior parte das transações ocorreu na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, representando praticamente metade dos negócios, seguida por imóveis de até R\$ 200 mil.

A predominância foi de casas, responsáveis por 89% das vendas, com destaque para unidades de dois dormitórios e área útil de até 50 m². Os apartamentos tiveram participação menor, mas também concentrados em unidades compactas de dois dormitórios.

O levantamento mostra clara concentração das vendas fora das regiões centrais e nobres, com 90% dos imóveis negociados situados nas demais regiões da cidade, indicando continuidade do processo de expansão urbana e busca por imóveis mais acessíveis financeiramente. Esse padrão reforça a

tendência observada em diversas cidades médias do interior paulista, onde o crescimento populacional e a limitação de renda direcionam a demanda para bairros em desenvolvimento.

Locações disparam e absorvem demanda habitacional

Em sentido oposto ao das vendas, o mercado de locações apresentou forte aquecimento em janeiro. O avanço superior a 86% demonstra que parte relevante das famílias optou pelo aluguel como alternativa temporária diante das condições de financiamento ou da necessidade de mobilidade residencial.

As casas representaram 83% dos novos contratos, também com predominância de imóveis de dois dormitórios, enquanto os apartamentos corresponderam a 17%.

A faixa de aluguel mais comum situou-se até R\$ 1.000 mensais, abrangendo mais da metade das locações. Também houve presença relevante de contratos entre R\$ 751 e R\$ 1.000, confirmando a forte demanda por imóveis com custo mensal reduzido e compatível com renda familiar média regional.

Quanto à localização, 76% dos imóveis alugados situam-se nas regiões periféricas, 17% no centro e apenas 7% em bairros nobres, evidenciando que o mercado locatício acompanha a mesma lógica de acessibilidade financeira observada nas vendas.

O seguro-fiança consolidou-se como principal modalidade de garantia, presente em 51,5% dos contratos. O fiador apareceu em segundo lugar com 24,2%, enquanto outras modalidades somaram 21,2% e o depósito caução teve participação residual de apenas 3%.

Esse movimento confirma a crescente profissionalização das locações, com preferência por instrumentos que reduzam riscos jurídicos e facilitem a formalização dos contratos.

Perspectiva para os próximos meses

A dinâmica observada em janeiro sugere manutenção da demanda por locações no curto prazo, enquanto o segmento de vendas tende a acompanhar a evolução das condições de crédito, renda e confiança do consumidor ao longo do primeiro semestre.

O comportamento regional indica um mercado imobiliário ativo, porém seletivo, no qual a assessoria técnica e a intermediação profissional permanecem fatores determinantes para o equilíbrio das negociações e a proteção do cidadão.

Vendas em Janeiro

Vendas	%
Casas Vendidas	89%
Apartamentos Vendidos	11%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	77,8%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	55,6%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	22,2%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	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 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	10,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	90,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,0%
Financiamento CAIXA	80,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
--------------------	------------

Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	38,1%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	19,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	4,8%
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	14,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	28,6%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	42,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	4,8%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	4,8%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,8%
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	0,0%
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 Janeiro

Locações	%
Casas Alugadas	83%
Apartamentos Alugadas	17%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,9%
3 Dorm.	39,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,0%
51 a 100 m ²	39,1%
101 a 200 m ²	43,5%
201 a 300 m ²	4,3%

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.	87,5%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	62,5%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	24,2%
Depósito caução	3,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	51,5%
Outros	21,2%

Localização	Percentual
Central	17,2%
Nobre	6,9%
Demais Regiões	75,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,1%
Mudou para um aluguel mais barato	22,2%
Mudou sem dar justificativa	66,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	61,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,2%
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	9,7%
de R\$751 a \$1.000,00	41,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	12,9%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	3,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	6,5%

de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	12,9%
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

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-35,20%	+86,58%