

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Estabilidade nas locações e queda em vendas em julho em SJRP

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

Foram consultadas 79 imobiliárias das cidades de Adolfo, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Colina, Fernandópolis, Guapiaçu, Jose Bonifácio, Mendonca, Mirassol, Monte Azul Paulista, Olimpia, Pindorama, Sales, São José Do Rio Preto, Taquaritinga e Votuporanga.

As vendas apresentaram queda de 33,65% e o volume de novos contratos de locação assinados no período manteve-se em 0%.

“O saldo negativo no acumulado do ano pode indicar que o setor de aluguel está **perdendo força**, possivelmente devido à migração de parte da demanda para a compra, dificuldades de adequação de preços ou excesso de oferta em alguns segmentos”, explicou José Augusto Viana Neto, presidente do CRECISP.

Vendas

Casas: 53%; apartamentos: 47%

Locações:

Casas: 72%; Apartamentos: 28%

Vendas em Julho

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios de até R\$ 200 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 e de 100 m² a 200m².

51,3% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas nas áreas de periferia, 33,8% nas áreas nobres e 15% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 36,8% foram financiadas pela CAIXA, 1,8% por outros bancos, 43,9% diretamente pelos proprietários, 17,5% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

A faixa de preço de locação de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (49%), na região central (20%) e nos bairros mais nobres (32%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 42,9% não informaram a razão da mudança; 9,5% se mudaram para imóveis mais caros, e 47,6% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	53%
Apartamentos Vendidos	47%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	56,5%
3 Dorm.	39,1%

4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	21,7%
51 a 100 m ²	43,5%
101 a 200 m ²	21,7%
201 a 300 m ²	8,7%
301 a 400 m ²	4,3%
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.	57,1%
3 Dorm.	35,7%
4 Dorm.	7,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	35,7%
51 a 100 m ²	21,4%
101 a 200 m ²	35,7%
201 a 300 m ²	7,1%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	15,0%
Nobre	33,8%
Demais Regiões	51,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,5%
Financiamento CAIXA	36,8%
Financiamento Outros Bancos	1,8%
Direto com Proprietário	43,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	43,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	32,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	8,1%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	2,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	8,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	18,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	8,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	5,4%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,4%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	8,1%
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	2,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	5,4%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	5,4%
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 Julho

locações	%
-----------------	----------

Casas Alugadas	72%
Apartamentos Alugadas	28%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,3%
2 Dorm.	55,2%
3 Dorm.	27,6%
4 Dorm.	6,9%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,1%
51 a 100 m ²	55,2%
101 a 200 m ²	6,9%
201 a 300 m ²	10,3%
301 a 400 m ²	3,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	23,1%
2 Dorm.	76,9%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,1%
51 a 100 m ²	69,2%
101 a 200 m ²	7,7%
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 apartamentos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	31,7%
Depósito caução	19,0%
T. de Capitalização	6,3%
Seguro Fiança	28,6%
Outros	14,3%

Localização	Percentual
Central	19,5%
Nobre	31,7%
Demais Regiões	48,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,5%
Mudou para um aluguel mais barato	47,6%
Mudou sem dar justificativa	42,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	9,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	2,4%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	2,5%
de R\$751 a \$1.000,00	27,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	35,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	2,5%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	7,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	2,5%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	7,5%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	7,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,5%
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%
Acumulado 2025	+91,06%	-33,41%

