Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

São José do Rio Preto em setembro: vendas e locações avançam em ritmos diferentes

O mercado de imóveis residenciais usados de São José do Rio Preto e região apresentou crescimento nos dois segmentos em setembro de 2026. As vendas avançaram **43,40%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações aumentaram **54,00%**. Os resultados indicam uma retomada expressiva da movimentação imobiliária, especialmente no mercado de aluguel.

A pesquisa contemplou São José do Rio Preto e outras cidades da região, entre elas Barretos, Bebedouro, Catanduva, Fernandópolis, José Bonifácio e Olímpia. Os dados mostram os perfis de imóveis e de negociação: nas vendas, os apartamentos tiveram participação menor, enquanto nas locações as casas foram amplamente predominantes. Em ambos os segmentos, as demais regiões concentraram a maior parcela dos negócios.

Vendas crescem com participação expressiva de imóveis de maior valor

Depois da queda de **27,23%** registrada em agosto, as vendas aumentaram **43,40%** em setembro. O resultado representa uma recuperação importante no volume de negócios, embora a sequência de oscilações ao longo do ano recomende cautela ao interpretar o avanço como uma tendência consolidada.

As casas corresponderam a **63%** das vendas, enquanto os apartamentos representaram **38%**. A distribuição geográfica mostrou concentração nas demais regiões, responsáveis por **50%** das transações. Os bairros nobres responderam por **34,4%**, e a região central, por **15,6%**. Assim, embora as áreas fora dos bairros centrais e nobres tenham reunido metade das vendas, houve participação relevante das regiões nobres, sinalizando diversidade na localização dos imóveis negociados.

A faixa de preço acima de **R$ 501 mil** concentrou **36,4%** das vendas, a maior participação entre as categorias informadas. Os imóveis de **R$ 201 mil a R$ 300 mil** representaram **31,8%**, enquanto aqueles de até **R$ 200 mil** corresponderam a **11,4%**. As propriedades entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil** responderam por **13,6%**, e as unidades de **R$ 401 mil a R$ 500 mil**, por **6,8%**.

A distribuição indica que houve negócios tanto em faixas intermediárias quanto em imóveis de valor mais elevado. A participação expressiva das propriedades

acima de R$ 501 mil pode refletir a diversidade de oferta e de perfis de compradores atendidos na região. Ao mesmo tempo, a presença de vendas entre R$ 201 mil e R$ 300 mil mostra que as faixas intermediárias mantiveram relevância no mercado.

Crédito e negociação direta dividem espaço

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a principal forma de pagamento, utilizado em **50%** das aquisições. As negociações diretamente com o proprietário corresponderam a **23,5%**, enquanto as compras à vista representaram **17,6%**. O financiamento por outros bancos respondeu por **5,9%**, e os consórcios, por **2,9%**.

A participação da Caixa confirma a importância do crédito habitacional para a concretização das compras. Por outro lado, a presença de negociações diretas com proprietários e de aquisições à vista mostra que parte dos negócios ocorreu fora do financiamento bancário tradicional. Para os compradores, fatores como valor de entrada, aprovação de crédito, taxas e prazo continuam influenciando a decisão; para os vendedores, flexibilidade nas condições de negociação pode ampliar as possibilidades de fechamento.

Casas e apartamentos vendidos apresentam perfis diversos

Entre as casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios foram predominantes, com **59,3%** das transações. As casas de três dormitórios corresponderam a **37%**, enquanto aquelas com quatro ou mais dormitórios representaram **3,7%**. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório.

Quanto à área útil, **33,3%** das casas possuíam entre 51 e 100 metros quadrados, e **25,9%** estavam na faixa de 101 a 200 metros quadrados. Imóveis de até 50 metros quadrados também representaram **25,9%**, enquanto as casas com mais de 201 metros quadrados corresponderam a **14,8%**. O conjunto revela variedade de tamanhos, com maior presença de unidades compactas e de metragem intermediária.

Os apartamentos vendidos também apresentaram diferentes configurações. Unidades de dois dormitórios representaram **50%** das vendas, e as de três dormitórios, **38,9%**. Apartamentos de até um dormitório corresponderam a **11,1%**, sem registros de imóveis com quatro ou mais dormitórios.

Em relação à área útil, os apartamentos entre 51 e 100 metros quadrados concentraram **67%** das transações. As unidades de até 50 metros quadrados e aquelas entre 101 e 200 metros quadrados responderam, cada grupo, por **17%**. O perfil aponta para predominância de apartamentos de tamanho intermediário, embora também tenham sido negociadas unidades menores e maiores.

Locações disparam, com forte predominância de casas

O mercado de locação apresentou crescimento de **54,00%** em setembro, depois da alta de **9,30%** em agosto. As casas representaram **81%** dos contratos, enquanto os apartamentos corresponderam a **19%**. O resultado

evidencia forte predominância das casas entre as locações realizadas no período.

As demais regiões concentraram **58%** dos contratos. Os bairros nobres responderam por **25%**, e a região central, por **16%**. Assim, embora a maior parte das locações tenha ocorrido fora das áreas centrais e nobres, houve presença expressiva de contratos em bairros valorizados e na região central.

A distribuição dos valores de aluguel foi relativamente diversificada. Imóveis com aluguel de até **R$ 1.000** corresponderam a **34,4%** dos contratos. As faixas de **R$ 1.501 a R$ 2.000** e de **R$ 2.001 a R$ 3.000** representaram, cada uma, **21,9%**. Já os aluguéis entre **R$ 1.001 e R$ 1.500** corresponderam a **18,8%**, enquanto os valores acima de R$ 3.001 representaram **3,1%**.

A concentração mais expressiva ocorreu nos contratos de até R$ 1.000, mas as faixas acima desse valor também tiveram participação relevante. O panorama sugere procura por imóveis de diferentes padrões e preços, com contratos distribuídos entre opções mais acessíveis e unidades de valor mensal mais elevado.

Casas alugadas têm perfil familiar; apartamentos se concentram em dois dormitórios

Entre as casas alugadas, os imóveis de três dormitórios foram os mais frequentes, representando **44,4%** dos contratos. As unidades de dois dormitórios corresponderam a **37%**, enquanto as casas com quatro ou mais dormitórios somaram **7,4%**. Imóveis de até um dormitório representaram **11,1%**.

A área útil também apresentou variedade. Casas entre 51 e 100 metros quadrados concentraram **51,7%** das locações. Imóveis com mais de 201 metros quadrados responderam por **17,2%**, enquanto unidades de até 50 metros quadrados representaram **20,7%**. As casas entre 101 e 200 metros quadrados corresponderam a **10,3%**. A predominância de imóveis de 51 a 100 metros quadrados, combinada à presença de casas com três dormitórios, indica uma oferta locatícia que atende a diferentes composições familiares.

Nos apartamentos alugados, as unidades de dois dormitórios foram predominantes, com **75%** dos contratos. Apartamentos de até um dormitório e de três dormitórios corresponderam, cada grupo, a **12,5%**. Em relação à metragem, **62,5%** possuíam entre 51 e 100 metros quadrados, **25%** tinham até 50 metros quadrados e **12,5%** estavam entre 101 e 200 metros quadrados.

O perfil dos apartamentos alugados, portanto, concentrou-se em unidades de dois dormitórios e metragem intermediária, enquanto as casas apresentaram maior diversidade de número de quartos e área.

Seguro-fiança lidera entre as garantias

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada nas locações, presente em **66,7%** dos contratos. O fiador respondeu por **33,3%**. Não houve registro de depósito caução, título de capitalização ou outras modalidades.

A predominância do seguro-fiança mostra a relevância dessa opção na formalização dos contratos da região. A escolha da garantia deve considerar as condições financeiras do locatário e as exigências do proprietário, com atenção aos custos e às responsabilidades previstos. Uma análise clara das condições contratuais ajuda a reduzir dúvidas e a dar segurança às partes durante toda a locação.

Um mês de retomada nos dois segmentos

Setembro foi marcado pelo avanço simultâneo das vendas e das locações em São José do Rio Preto e região. As vendas cresceram após a retração de agosto, com participação importante de casas, imóveis acima de R$ 501 mil e financiamentos pela Caixa. Já as locações tiveram expansão ainda mais acentuada, com forte presença de casas, concentração nas demais regiões e predominância do seguro-fiança.

Os dados também mostram diversidade nos perfis negociados: as vendas abrangeram diferentes faixas de preço e tamanhos de imóveis, enquanto as locações contemplaram casas e apartamentos com variadas configurações. Como os indicadores mensais podem oscilar, a continuidade desse movimento dependerá de fatores como condições de crédito, renda familiar, preços, oferta de imóveis e confiança dos consumidores.

Nesse cenário, a avaliação adequada dos imóveis, a conferência da documentação e a definição transparente das condições de pagamento e das garantias continuam sendo essenciais. O acompanhamento de profissionais regularmente inscritos no CRECI pode contribuir para negociações mais seguras e alinhadas às possibilidades de compradores, vendedores, locadores e inquilinos.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	38%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	59,3%
3 Dorm.	37,0%
4 Dorm.	3,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	25,9%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	25,9%
201 a 300 m²	11,1%
301 a 400 m²	3,7%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	38,9%
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	66,7%
101 a 200 m²	16,7%
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	15,6%
Nobre	34,4%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,6%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	5,9%
Direto com Proprietário	23,5%
Consórcios	2,9%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	62,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,2%
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$150 mil	2,3%
De R$ 151mil a R$200 mil	9,1%
De R$ 201mil a R$250 mil	15,9%
De R$ 251mil a R$300 mil	15,9%
De R$ 301mil a R$350 mil	9,1%
De R$ 351mil a R$400 mil	4,5%
De R$ 401mil a R$450 mil	2,3%
De R$ 451mil a R$500 mil	4,5%
De R$ 501mil a R$600 mil	9,1%
De R$ 601mil a R$700 mil	6,8%
De R$ 701mil a R$800 mil	9,1%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	4,5%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	2,3%
De R$ 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	2,3%

De R$ 4.1 mi a R$ 5 mi	2,3%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	81%
Apartamentos Alugadas	19%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,1%
2 Dorm.	37,0%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	7,4%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	20,7%
51 a 100 m²	51,7%
101 a 200 m²	10,3%
201 a 300 m²	13,8%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	3,4%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	12,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	25,0%
51 a 100 m²	62,5%
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	0,0%

Casas e apartamentos alugados

Modalidade	**Porcentagem**
Fiador	33,3%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	66,7%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	16,4%
Nobre	25,5%
Demais Regiões	58,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um alguel mais caro	25,0%
Mudou para um alguel mais barato	33,3%
Mudou sem dar justificativa	41,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,9%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	2,7%
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	15,6%
de R$751 a $1.000,00	18,8%
de R$1.001,00 a R$1250,00	9,4%
de R$1.251,00 a R$1500,00	9,4%
de R$1.501,00 a R$1750,00	12,5%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	9,4%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	12,5%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	9,4%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	3,1%
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	-27,58%	+6,92%
Fevereiro	+78,41%	-44,55%
Março	-27,93%	+40,10%
Abril	+41,64%	-33,08%
Maio	-45,82%	+11,41%
Junho	-0,68%	-5,5%
Julho	-7,85%	+4,88%
Agosto	-27,23%	+9,30%
Setembro	+43,40%	+54,0%
Acumulado 2026	+26,36%	+43,48%

Acumulado 12 meses

Vendas: +55,43%

Locações: +63,46%