

Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Araçatuba registra forte aceleração nas vendas e confirma reaquecimento do mercado popular

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Outubro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Setembro de 2025 em Araçatuba e região.

Foram consultadas 68 imobiliárias das cidades de Andradina, Araçatuba, Birigui, Dolcinópolis, Guararapes, Ilha Solteira, Jales, Palmeira D'oeste, Santa Fe Do Sul e São João Das Duas Pontes.

As vendas apresentaram alta de 43,23% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 35,84%.

Os dados de outubro apontam um avanço expressivo de 43,23% nas vendas em Araçatuba e região, evidenciando um mercado imobiliário em clara retomada. A predominância absoluta de transações na periferia (90,9%), aliada ao grande volume de imóveis de até R\$ 200 mil, revela que o segmento popular continua impulsionando o setor. Outro destaque é o equilíbrio entre financiamentos pela CAIXA e por outros bancos — cada um representando 44,1% das vendas — o que demonstra maior acesso ao crédito e segurança para as famílias que buscam adquirir a casa própria. Além disso, mais da metade dos imóveis foi vendida pelo valor anunciado, indicando estabilidade e confiança entre vendedores e compradores.

Apesar da queda de 35,84% nas locações, o mercado segue ativo, com demanda concentrada em imóveis de até R\$ 1.000 e forte participação do seguro-fiança, que aparece como principal garantia utilizada pelos novos inquilinos. O acumulado do ano, com crescimento de 73,71% nas vendas e 16,41% nas locações, reforça que Araçatuba vive um ciclo positivo, sustentado pelo dinamismo do mercado de entrada e pela atuação qualificada dos corretores, que têm sido fundamentais para orientar as famílias em um cenário de grande movimentação e boas oportunidades.

Vendas

Casas: 84%; apartamentos: 16%

Locações:

Casas: 74%; Apartamentos: 26%

Vendas em Outubro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em até R\$ 200 mil.

A maioria das casas era de 2 dormitórios, com área útil de 100 m² até 200 m².

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

90,9% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 9,1% nas regiões centrais e 0% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 44,1% foram financiadas pela CAIXA, 44,1% por outros bancos, 2,9% diretamente pelos proprietários, 8,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

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

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

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 (50%), na região central (45%) e nos bairros mais nobres (5%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 0% optaram por aluguéis mais baratos, 15,4% por aluguéis mais caros e 84,6% não justificaram o motivo da mudança.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	84%

Apartamentos Vendidos	16%
-----------------------	-----

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,2%
2 Dorm.	48,4%
3 Dorm.	45,2%
4 Dorm.	3,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,9%
51 a 100 m ²	38,7%
101 a 200 m ²	41,9%
201 a 300 m ²	3,2%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	3,2%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	62,5%
51 a 100 m ²	37,5%
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	9,1%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	90,9%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	8,8%
Financiamento CAIXA	44,1%
Financiamento Outros Bancos	44,1%
Direto com Proprietário	2,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
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	12,8%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	30,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,6%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,6%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,6%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,6%
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	2,6%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	74%
Apartamentos Alugadas	26%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	56,3%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	6,3%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,8%
51 a 100 m ²	47,1%
101 a 200 m ²	29,4%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	5,9%
401 a 500 m ²	5,9%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
-------------	------------

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	77,8%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	10,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	10,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	32,0%
Depósito caução	24,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	44,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	45,5%
Nobre	4,5%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,4%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	84,6%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	7,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
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	8,3%
de R\$751 a \$1.000,00	29,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	4,2%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,2%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	4,2%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,2%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-37,98%	-37,74%
Fevereiro	+57,89%	+34,65%
Março	-24,19%	+4%
Abril	+14,12%	+3,85%
Maio	+15,83%	+24,74%
Junho	-8,62%	+7,69%
Julho	-17,63%	-38,77%
Agosto	+40,63%	+64,35%
Setembro	-9,57%	-10,52%
Outubro	+43,23%	-35,84%
Acumulado 2025	+73,71%	+16,41%