

Pesquisa CRECISP

## **Araçatuba e Região**

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Araçatuba mantém demanda por imóveis acessíveis e reforça importância da intermediação profissional**

O mercado imobiliário de Araçatuba e região apresentou desaceleração em abril de 2026, após o movimento de recuperação observado nos meses anteriores. A pesquisa regional do CRECISP apontou queda de 5,04% nas vendas de imóveis residenciais usados e retração ainda mais acentuada nas locações, que recuaram 50,55%. Apesar do comportamento mais moderado no período, os dados revelam um mercado estruturalmente consolidado, sustentado principalmente pela procura por imóveis de padrão econômico e médio, pela expansão urbana fora das áreas centrais e pela forte dependência do crédito habitacional.

O levantamento mostra que o consumidor continua priorizando imóveis compatíveis com o orçamento familiar e com as condições atuais de financiamento. A maior parte das vendas concentrou-se em imóveis de menor valor, com 54,5% das negociações realizadas na faixa de até R\$ 200 mil e outros 18,2% entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil. O cenário evidencia o peso da classe média e dos compradores que dependem diretamente do crédito imobiliário para viabilizar a aquisição da casa própria.

A conjuntura econômica nacional, marcada por juros ainda elevados e maior seletividade bancária para concessão de crédito, contribui para uma postura mais cautelosa do consumidor. Mesmo assim, a habitação continua sendo prioridade para muitas famílias, especialmente diante da valorização gradual dos aluguéis nos últimos anos e da busca por estabilidade patrimonial.

Outro fator relevante é a expansão de bairros periféricos e regiões em desenvolvimento urbano, que oferecem melhor relação entre preço, espaço e qualidade de vida. Segundo a pesquisa, 62,5% das vendas ocorreram fora dos eixos centrais das cidades, demonstrando preferência crescente por regiões com potencial de crescimento e custo mais acessível.

As casas continuam sendo o produto predominante no mercado regional. Elas representaram 83% de todas as vendas realizadas em abril, confirmando a preferência histórica do consumidor do interior paulista por imóveis horizontais.

Os imóveis comercializados apresentaram perfil bastante definido. Entre as casas vendidas, predominam unidades com dois dormitórios, responsáveis por 66,7% das negociações, além de metragens entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, faixa que concentrou 55,6% das vendas.

Esse comportamento reflete mudanças sociais importantes, como famílias menores, necessidade de redução de custos de manutenção e preferência por imóveis funcionais, adequados à renda disponível. O consumidor atual busca equilíbrio entre conforto, segurança e viabilidade financeira.

Os apartamentos, embora representem participação menor do mercado, também demonstraram diversidade de perfil, com equilíbrio entre unidades de dois e três dormitórios e áreas variando entre até 50 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>.

As modalidades de pagamento reforçam o protagonismo do crédito habitacional no mercado regional. O financiamento pela CAIXA respondeu por 62,5% das vendas realizadas em abril, consolidando o banco público como principal agente financiador da habitação popular e de médio padrão.

As compras à vista representaram 25% das transações, enquanto financiamentos realizados por outros bancos somaram 12,5%.

Os números demonstram que, mesmo em um ambiente econômico mais restritivo, o crédito continua sendo essencial para movimentar o setor imobiliário regional. A busca por linhas de financiamento com melhores condições e subsídios públicos segue determinante para o fechamento dos negócios.

### **Locações registram retração no período**

O segmento de locação apresentou queda expressiva em abril, movimento que pode estar associado a fatores sazonais, reorganização financeira das famílias e até migração de parte da demanda para aquisição financiada de imóveis.

Ainda assim, o mercado locatício permanece ativo e relevante, especialmente para famílias em transição patrimonial, jovens em início de formação familiar e trabalhadores que necessitam de mobilidade urbana e profissional.

Entre as garantias locatícias mais utilizadas, destacam-se o fiador tradicional, o seguro-fiança e os depósitos caução, modalidades que seguem predominando nas negociações por oferecerem maior segurança jurídica às partes envolvidas. O seguro-fiança vem ampliando participação gradualmente, impulsionado pela praticidade e pela redução das dificuldades para apresentação de fiadores.

Diante de um mercado mais seletivo e financeiramente sensível, cresce a importância da atuação técnica do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações. A legislação federal estabelece que compete ao corretor

exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, além de orientar quanto à comercialização imobiliária.

O trabalho do profissional habilitado proporciona maior segurança jurídica, análise documental adequada, avaliação mercadológica correta e orientação técnica sobre contratos, financiamentos e garantias locatícias. O Código de Ética Profissional determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, discrição e probidade, além de apresentar informações rigorosamente corretas ao cliente.

Em um ambiente de crédito mais rigoroso e negociações mais complexas, a assessoria especializada reduz riscos, evita irregularidades e contribui para maior transparência nas transações imobiliárias, protegendo compradores, vendedores, locadores e inquilinos.

O CRECISP reforça que a participação do corretor de imóveis regularmente inscrito é fundamental para garantir segurança, equilíbrio contratual e confiabilidade ao mercado imobiliário, especialmente em momentos de maior cautela econômica e reorganização do consumo habitacional.

### **Vendas em Abril**

| <b>Vendas</b>         | <b>%</b> |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas        | 83%      |
| Apartamentos Vendidos | 17%      |

### **Casas vendidas**

| <b>Dormitórios<br/>Casa</b> | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 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%              |

| <b>Área útil</b>      | <b>Percentual</b> |
|-----------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup> | 22,2%             |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 55,6% |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 11,1% |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 11,1% |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%  |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%  |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%  |

### Aptos vendidos

| <b>Dormitórios Apto</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| Quitinete               | 0,0%              |
| 1 Dorm.                 | 0,0%              |
| 2 Dorm.                 | 50,0%             |
| 3 Dorm.                 | 50,0%             |
| 4 Dorm.                 | 0,0%              |
| 5 Dorm.                 | 0,0%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 50,0%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 50,0%             |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%              |

### Casas e aptos vendidos

| <b>localização Casa/Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------------------|-------------------|
|-------------------------------------|-------------------|

|                |       |
|----------------|-------|
| Central        | 12,5% |
| Nobre          | 25,0% |
| Demais Regiões | 62,5% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|------------|
| À Vista                             | 25,0%      |
| Financiamento CAIXA                 | 62,5%      |
| Financiamento Outros Bancos         | 12,5%      |
| Direto com Proprietário             | 0,0%       |
| Consórcios                          | 0,0%       |

| Desconto concedido                                      | Percentual |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                        | 63,6%      |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 9,1%       |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 18,2%      |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado   | 9,1%       |
| 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  | 18,2% |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil  | 36,4% |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 18,2% |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 9,1%  |
| De R\$ 351mil a R\$400 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil  | 9,1%  |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil  | 0,0%  |
| 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    | 9,1%  |
| 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 Março

| Locações              | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas        | 56% |
| Apartamentos Alugadas | 44% |

### Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
|-------------|------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Quitinete       | 0,0%  |
| 1 Dorm.         | 0,0%  |
| 2 Dorm.         | 66,7% |
| 3 Dorm.         | 33,3% |
| 4 Dorm.         | 0,0%  |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%  |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 33,3%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 0,0%       |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 66,7%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos alugados

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 0,0%       |
| 2 Dorm.         | 50,0%      |
| 3 Dorm.         | 50,0%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                | Percentual |
|--------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>  | 75,0%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup> | 25,0%      |

|                 |      |
|-----------------|------|
| 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 aptos alugados

| Modalidade          | Porcentagem |
|---------------------|-------------|
| Fiador              | 20,0%       |
| Depósito caução     | 0,0%        |
| T. de Capitalização | 0,0%        |
| Seguro Fiança       | 80,0%       |
| Outros              | 0,0%        |

| Localização    | Percentual |
|----------------|------------|
| Central        | 60,0%      |
| Nobre          | 0,0%       |
| Demais Regiões | 40,0%      |

| Desconto concedido Casa / Apartamento       | Percentual |
|---------------------------------------------|------------|
| Mesmo valor anunciado                       | 42,9%      |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 28,6%      |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado   | 28,6%      |
| 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%       |

| <b>Valor Aluguel Casa/apto</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------|-------------------|
| Até R\$500                     | 0,0%              |
| de R\$501 a \$750,00           | 0,0%              |
| de R\$751 a \$1.000,00         | 28,6%             |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00    | 14,3%             |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00    | 14,3%             |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00    | 0,0%              |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00   | 14,3%             |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00   | 14,3%             |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00   | 14,3%             |
| 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**

| <b>Mês</b>            | <b>Variação/Vendas</b> | <b>Variação/Locações</b> |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Janeiro</b>        | -35,20%                | +86,58%                  |
| <b>Fevereiro</b>      | -25,77%                | -28,39%                  |
| <b>Março</b>          | +15,63%                | +91,33%                  |
| <b>Abril</b>          | -5,04%                 | -50,55%                  |
| <b>Acumulado 2026</b> | -50,38%                | +98,97%                  |

### **Acumulado 12 meses**

Vendas: -23,68%

Locações: +128,82%