

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São José do Rio Preto registra alta nas locações e retração nas vendas em setembro

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

Foram consultadas 72 imobiliárias das cidades de Adolfo, Bady Bassitt, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Embaúba, Jose Bonifácio, Mirassol, Monte Aprazível, Novo Horizonte, Olimpia, São José Do Rio Preto, Sebastianópolis Do Sul e Votuporanga.

As vendas apresentaram queda de 28,01% e o volume de novos contratos de locação assinados no período registrou alta de 80,15%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, os resultados revelam um cenário de ajuste natural do setor, em que o aumento da procura por aluguéis reflete a cautela dos consumidores diante das condições econômicas e do crédito imobiliário. As vendas concentraram-se em **casas de dois dormitórios**, com valores entre **R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**, majoritariamente situadas em **bairros periféricos (70,4%)**. O **financiamento pela Caixa Econômica Federal** respondeu por **43,6% das transações**, evidenciando a relevância do crédito habitacional na sustentação das negociações, enquanto **25,6% dos imóveis foram adquiridos à vista**, demonstrando a confiança de parte dos compradores.

No campo das locações, o avanço expressivo indica uma movimentação positiva do mercado, especialmente em imóveis de **um ou dois dormitórios** com **aluguéis de até R\$ 1.500**, voltados a famílias e profissionais em busca de economia e praticidade. O **seguro-fiança**, utilizado em **75% dos contratos**, mostra-se como a principal modalidade de garantia, refletindo a modernização das relações locatícias e o fortalecimento da formalização. De acordo com o presidente do CRECISP, apesar da queda nas vendas, o setor segue em trajetória estável, sustentado pela **alta acumulada de 103,69% nas vendas ao longo do ano**. Esse desempenho reforça o dinamismo do mercado regional e o papel essencial dos corretores de imóveis na condução ética e segura das transações.

Vendas

Casas: 88%; apartamentos: 12%

Locações:

Casas: 79%; Apartamentos: 21%

Vendas em Setembro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios de R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

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

Os apartamentos eram de até 3 dormitórios, e área útil de 50 m² até 100 m².

70,4% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas nas áreas de periferia, 22,2% nas áreas nobres e 7,4% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 43,6% foram financiadas pela CAIXA, 0% por outros bancos, 30,8% diretamente pelos proprietários, 25,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

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

A maioria das casas alugadas era de 1 dormitório com 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 m² 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 (79%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (0%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 100% não informaram a razão da mudança.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	88%
Apartamentos Vendidos	12%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	56,0%
3 Dorm.	44,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	32,0%
51 a 100 m ²	16,0%
101 a 200 m ²	44,0%
201 a 300 m ²	8,0%
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.	33,3%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	33,3%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	50,0%
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	7,4%
Nobre	22,2%
Demais Regiões	70,4%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,6%
Financiamento CAIXA	43,6%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	30,8%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	22,6%

Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,2%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,2%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	22,6%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	16,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,5%
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	3,2%

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 Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	79%
Apartamentos Alugadas	21%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	44,4%
2 Dorm.	38,9%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	5,6%
401 a 500 m ²	5,6%

acima de 500 m ²	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 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	12,5%
201 a 300 m ²	12,5%
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	12,5%
Depósito caução	3,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	75,0%
Outros	9,4%

Localização	Percentual
-------------	------------

Central	20,7%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	79,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	100,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	76,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	4,3%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	26,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	17,4%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	17,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
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	4,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	8,7%
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%
Agosto	+40,64%	-31,43%
Setembro	-28,01%	+80,15%
Acumulado 2025	+103,69%	-15,31%