

Pesquisa CRECISP

Presidente Prudente e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Presidente Prudente mantém ritmo de expansão e confirma força do mercado popular na região

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 Presidente Prudente e região.

Foram consultadas 68 imobiliárias das cidades de Adamantina, Anhumas, Dracena, Junqueirópolis, Martinópolis, Panorama, Pirapozinho, Presidente Epitácio, Presidente Prudente, Presidente Venceslau e Santo Anastácio.

As vendas apresentaram alta de 10,72% e o volume de novos contratos de locação assinados no período queda de 11,56%.

Os números de outubro mostram que Presidente Prudente e região seguem em trajetória de crescimento, com alta de 10,72% nas vendas, sustentadas principalmente pela forte demanda por imóveis populares. Quase 96% das transações ocorreram em áreas periféricas, com destaque para casas de até dois dormitórios e valores médios de até R\$ 200 mil — exatamente o perfil atendido pelo financiamento habitacional. A expressiva participação da CAIXA, responsável por 70,8% das vendas, demonstra que o crédito continua sendo o motor que impulsiona o setor e amplia o acesso das famílias à casa própria. Além disso, 51,5% das propriedades foram vendidas pelo valor anunciado, sinal claro de estabilidade e maturidade do mercado local.

Embora as locações tenham recuado 11,56%, o setor permanece ativo, com predominância de imóveis com aluguel de até R\$ 1.000 e maior concentração nas regiões periféricas. A forte presença do fiador como garantia e o elevado número de mudanças sem justificativa revelam um mercado ainda em reorganização, reflexo do avanço das oportunidades de compra que têm atraído parte dos inquilinos. No acumulado de 2025, o crescimento de 44,07% nas vendas e 23,59% nas locações confirma que Presidente Prudente vive um ciclo de expansão consistente, impulsionado pelo trabalho qualificado dos corretores e pelo fortalecimento do mercado popular, que continua sendo o grande motor do desenvolvimento imobiliário regional.

Vendas

Casas: 85%; apartamentos: 15%

Locações:

Casas: 81%; Apartamentos: 19%

Vendas em Outubro

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

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

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

95,5% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas na periferia, 0% nas áreas nobres e 4,5% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 70,8% foram financiadas pela CAIXA, 0% por outros bancos, 8,3% diretamente pelos proprietários, 20,8% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

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

As casas eram de 2 dormitórios com 100 até 200 m² de área útil.

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, com 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 (63%), na região central (21%) e nos bairros mais nobres (16%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 11,6% se mudaram para alugueis mais caros, 11,6% para aluguel mais barato e 76,7% não informaram o motivo da mudança.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	85%
Apartamentos Vendidos	15%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	3,7%
2 Dorm.	51,9%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	18,5%
51 a 100 m ²	40,7%
101 a 200 m ²	29,6%
201 a 300 m ²	11,1%
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.	0,0%
2 Dorm.	66,7%

3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	16,7%
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 aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	4,5%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	95,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,8%
Financiamento CAIXA	70,8%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	8,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,5%

Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	36,4%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	3,0%
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	6,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	31,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	12,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,3%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,1%
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\$ 1 milhão 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	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	15,6%

Locações em Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	81%
Apartamentos Alugadas	19%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	6,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	33,3%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	6,7%
301 a 400 m ²	0,0%

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

Aptos alugados

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 ²	50,0%
51 a 100 m ²	50,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	41,7%
Depósito caução	4,2%
T. de Capitalização	6,3%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	14,6%

Localização	Percentual
Central	21,1%
Nobre	15,8%
Demais Regiões	63,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	11,6%
Mudou para um aluguel mais barato	11,6%
Mudou sem dar justificativa	76,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	81,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	4,8%
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	15,0%
de R\$751 a \$1.000,00	30,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	10,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	5,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	20,0%

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	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-45,57%	+35,45%
Fevereiro	+0,54%	+23,05%
Março	+67,11%	-34,82%
Abril	+1,11%	+40,39%
Maio	+46,46%	-23,51%
Junho	-17,50%	+16,34%
Julho	-8,77%	+2,81%
Agosto	-13,30%	+5,11%
Setembro	+3,27%	-29,67%
Outubro	+10,72%	-11,56%
Acumulado 2025	+44,07%	+23,59%