

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Maio 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São José do Rio Preto registra retração nas vendas, enquanto locações seguem em alta e reforçam mudança no comportamento dos consumidores

O mercado imobiliário de São José do Rio Preto e municípios da região apresentou comportamento distinto entre os segmentos de compra e locação durante o mês de maio de 2026. A pesquisa realizada pelo CRECISP aponta desaceleração expressiva nas vendas de imóveis residenciais usados, ao mesmo tempo em que as locações mantiveram trajetória de crescimento, refletindo um cenário de maior cautela dos consumidores diante das condições econômicas e do crédito imobiliário.

As vendas registraram retração de 45,82% em relação ao mês anterior, enquanto as locações cresceram 11,41%, demonstrando que muitas famílias continuam optando pelo aluguel antes de assumir financiamentos de longo prazo. Apesar da queda mensal, o acumulado dos últimos doze meses permanece positivo, com crescimento de 143,95% nas vendas e de 95,65% nas locações, evidenciando que o mercado continua sólido no médio prazo.

Crédito, juros e comportamento das famílias influenciam o mercado

Entre os principais fatores econômicos que ajudam a explicar o desempenho observado estão a manutenção de critérios rigorosos para concessão de crédito, o custo do financiamento imobiliário, a busca por maior segurança financeira por parte das famílias e a necessidade de planejamento diante do orçamento doméstico.

Sob o aspecto social, permanece evidente a preferência por imóveis destinados à moradia familiar, privilegiando unidades que conciliam funcionalidade, boa localização e custo acessível. O levantamento mostra que compradores e locatários continuam priorizando imóveis compatíveis com a renda da classe média, comportamento que acompanha a realidade econômica da região.

Casas seguem liderando as vendas

As casas representaram 78% dos imóveis comercializados, enquanto os apartamentos responderam por 22% das vendas. Entre as residências negociadas predominam imóveis com dois dormitórios (54,2%), seguidos pelos

de três dormitórios (37,5%), sendo mais comuns áreas úteis entre 51 m² e 100 m².

Nos apartamentos vendidos, também predominam unidades de dois dormitórios (62,5%), igualmente concentradas na faixa entre 51 m² e 100 m², demonstrando preferência por imóveis compactos e funcionais.

Regiões em expansão concentram maior procura

A pesquisa revela que 45,5% das vendas ocorreram nas demais regiões da cidade, seguidas pelas regiões centrais e bairros nobres, ambos com 27,3%.

Esse comportamento demonstra que bairros em expansão urbana continuam oferecendo melhor relação entre preço, infraestrutura e qualidade de vida, atraindo famílias em busca de imóveis com maior potencial de valorização e melhor custo-benefício.

Nas locações, essa tendência torna-se ainda mais evidente. As demais regiões responderam por 85% dos contratos celebrados, enquanto a região central concentrou 10% e os bairros nobres apenas 5%.

Faixas de preços confirmam predominância da classe média

A maior concentração das vendas ocorreu entre imóveis avaliados de R\$ 201 mil a R\$ 250 mil, faixa responsável por 28,1% das negociações.

Também apresentaram participação significativa os imóveis entre R\$ 151 mil e R\$ 200 mil (21,9%), seguidos pelas faixas de R\$ 251 mil a R\$ 300 mil (9,4%), R\$ 301 mil a R\$ 350 mil (9,4%), R\$ 501 mil a R\$ 600 mil (9,4%) e R\$ 701 mil a R\$ 800 mil (9,4%).

Os números demonstram predominância do mercado voltado à classe média, sem deixar de registrar negócios em segmentos de maior valor agregado.

No mercado de locação, os aluguéis mais praticados permaneceram concentrados nas faixas de até R\$ 1.000 mensais, especialmente entre R\$ 751 e R\$ 1.000, responsáveis por 32% dos contratos, seguidos pelas faixas entre R\$ 1.001 e R\$ 1.250 (16%), R\$ 1.501 e R\$ 1.750 (12%) e R\$ 1.751 e R\$ 2.000 (12%).

Financiamento da Caixa continua predominando

O financiamento imobiliário permanece como principal mecanismo para aquisição da casa própria.

A Caixa Econômica Federal respondeu por 48,3% das vendas realizadas na região, confirmando sua posição de principal agente financiador do mercado habitacional.

As compras à vista representaram 20,7% das negociações, mesmo percentual observado nas vendas realizadas diretamente com os proprietários.

Os financiamentos por outros bancos corresponderam a 6,9%, enquanto os consórcios participaram com 3,4%.

Outro dado relevante mostra equilíbrio entre expectativa dos vendedores e disposição dos compradores: 65,6% dos imóveis foram vendidos pelo mesmo valor anunciado, indicando estabilidade na formação dos preços e reduzida necessidade de concessão de descontos.

Seguro-fiança lidera garantias locatícias

No mercado de locação, observa-se crescente profissionalização das garantias utilizadas.

O seguro-fiança foi responsável por 45% dos contratos firmados, consolidando-se como a modalidade mais utilizada. Em seguida aparecem o fiador, com 40%, e o depósito caução, com 15%.

O avanço do seguro-fiança acompanha a busca por maior segurança jurídica, redução de burocracia e maior agilidade nos processos de locação, beneficiando tanto proprietários quanto locatários.

Corretor de imóveis torna-se ainda mais importante em um mercado seletivo

Em um ambiente marcado por maior seletividade dos compradores e locatários, a atuação do corretor de imóveis torna-se cada vez mais estratégica.

O profissional registrado oferece segurança jurídica, análise documental, avaliação adequada dos imóveis, orientação sobre modalidades de financiamento, negociação equilibrada entre as partes e conhecimento técnico indispensável para reduzir riscos durante todo o processo de compra, venda ou locação.

Além de facilitar o fechamento dos negócios, o corretor acompanha as constantes mudanças do mercado, auxiliando clientes na definição do preço correto dos imóveis, na escolha da modalidade contratual mais adequada e na utilização das garantias locatícias que melhor atendam aos interesses de proprietários e inquilinos.

Perspectivas

Os resultados de maio indicam que o mercado imobiliário de São José do Rio Preto atravessa um período de acomodação após meses de maior atividade. A continuidade da recuperação dependerá da evolução do crédito imobiliário, da estabilidade econômica, da geração de empregos e da confiança dos consumidores.

Enquanto o segmento de compra demonstra maior cautela, o mercado de locações mantém ritmo consistente, reforçando sua importância como alternativa habitacional para milhares de famílias e evidenciando que a assessoria técnica do corretor de imóveis continuará sendo elemento

fundamental para a segurança e eficiência das transações imobiliárias na região.

Vendas em Maio

Vendas	%
Casas Vendidas	78%
Apartamentos Vendidos	22%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	54,2%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	4,2%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	41,7%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	4,2%
301 a 400 m ²	4,2%
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.	62,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	62,5%
101 a 200 m ²	12,5%
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 apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	27,3%
Nobre	27,3%
Demais Regiões	45,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,7%
Financiamento CAIXA	48,3%

Financiamento Outros Bancos	6,9%
Direto com Proprietário	20,7%
Consórcios	3,4%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	65,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	9,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,1%
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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	21,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	28,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	9,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	3,1%

De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	9,4%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	9,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,1%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,1%
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	3,1%
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 maio

Locações	%
Casas Alugadas	75%
Apartamentos Alugadas	25%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,5%
2 Dorm.	52,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	9,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	19,0%
51 a 100 m ²	47,6%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	4,8%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	40,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	40,0%
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 apartamentos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	40,0%
Depósito caução	15,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	45,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	10,0%
Nobre	5,0%
Demais Regiões	85,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	16,7%
Mudou para um aluguel mais barato	16,7%
Mudou sem dar justificativa	66,7%

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	11,5%
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	8,0%
de R\$751 a \$1.000,00	32,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	12,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	8,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,0%
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%
Mai	-45,82%	+11,41%
Acumulado 2026	+18,72%	-19,20%

Acumulado 12 meses

Vendas: +143,95%

Locações: +95,65%