Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Araçatuba em setembro: locações disparam, enquanto vendas recuam

O mercado de imóveis residenciais usados de Araçatuba e região apresentou movimentos opostos em setembro de 2026. As vendas recuaram **61,40%** em relação ao mês anterior, enquanto as locações avançaram expressivos **140,60%**. O resultado revela um mês de forte retração nas compras e de intensa recuperação no segmento de aluguel.

A pesquisa abrangeu Araçatuba, Birigui, Jales, Pereira Barreto, Santa Fé do Sul e Santópolis do Aguapeí. Os dados apontam diferenças também no perfil dos imóveis negociados: as casas predominaram tanto nas vendas quanto, de forma ainda mais acentuada, nas locações. As transações se distribuíram entre regiões centrais e demais áreas, enquanto os bairros nobres não registraram vendas no período.

Vendas diminuem e se concentram em faixas intermediárias

Após o avanço de **80,68%** observado em agosto, as vendas caíram **61,40%** em setembro. A forte oscilação reforça a instabilidade do segmento de compra e venda na região e indica que os resultados de um único mês devem ser interpretados com cautela.

As casas representaram **67%** dos imóveis vendidos, e os apartamentos, **33%**. Em relação à localização, **66,7%** das vendas ocorreram nas demais regiões, enquanto **33,3%** foram registradas na área central. Não houve negócios em bairros nobres. A distribuição mostra concentração fora do centro, mas também participação de imóveis localizados na região central — diferente de agosto, quando as vendas haviam sido divididas igualmente entre as três categorias de localização.

A maior parcela das transações ficou na faixa de **R$ 201 mil a R$ 300 mil**, que respondeu por **50%** das vendas. Imóveis de até **R$ 200 mil** representaram **33,3%**, enquanto as unidades entre **R$ 401 mil e R$ 500 mil** corresponderam a **16,7%**. Não houve vendas nas faixas de R$ 301 mil a R$ 400 mil ou acima de R$ 501 mil.

O perfil de preços mostra concentração em imóveis de até R$ 300 mil, que juntos representaram 83,3% das vendas. Em agosto, a maior participação também havia ficado em uma faixa intermediária, embora os imóveis de R$ 151 mil a R$ 200 mil fossem então a categoria individual mais frequente. A

distribuição de setembro reforça a presença de compradores atentos ao valor total da aquisição e à compatibilidade do imóvel com o orçamento disponível.

Financiamento da Caixa e negociação direta dividem as compras

O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por **50%** das aquisições. As compras à vista representaram **25%**, e as negociações diretamente com o proprietário também corresponderam a **25%**. Não houve registros de financiamentos por outros bancos nem de compras por consórcio.

O crédito da Caixa permaneceu importante para viabilizar as compras, mas as operações à vista e as negociações diretas também tiveram participação relevante. Em conjunto, essas duas modalidades representaram metade das vendas. Esse perfil pode refletir diferentes condições financeiras entre os compradores, bem como a busca por alternativas de negociação diante das exigências de crédito e dos custos envolvidos na aquisição.

Em agosto, a Caixa havia respondido por 50% das vendas, a mesma participação observada em setembro. E não houve diferença na composição do restante dos negócios: no mês anterior, as compras à vista representaram 25% e as transações diretas com proprietários também 25%, mantendo-se, portanto, a mesma distribuição indicada no resumo de setembro.

Casas e apartamentos vendidos têm configurações distintas

Entre as casas vendidas, houve equilíbrio entre imóveis de dois e três dormitórios, com **50%** para cada categoria. Não foram registradas vendas de casas com até um dormitório ou com quatro ou mais quartos. Quanto à área útil, metade possuía entre **51 e 100 metros quadrados**, e a outra metade, entre **101 e 200 metros quadrados**.

Nos apartamentos vendidos, todas as unidades registradas tinham **dois dormitórios**. A área útil se dividiu igualmente: **50%** possuíam até 50 metros quadrados e **50%**, entre 51 e 100 metros quadrados. Assim, o perfil dos apartamentos foi mais concentrado do que o das casas em número de quartos, mas apresentou duas faixas de tamanho.

Em agosto, todas as vendas haviam sido de casas, com predominância de imóveis de dois dormitórios e participação de unidades maiores. A presença de apartamentos em setembro amplia a variedade de imóveis negociados, ainda que o volume total de vendas tenha diminuído.

Locações crescem com força e casas dominam os contratos

O segmento de aluguel apresentou uma alta de **140,60%** em setembro, revertendo a queda de **17,23%** registrada em agosto. O aumento expressivo mostra uma retomada importante dos contratos no período, embora a magnitude da variação mensal, por si só, não permita afirmar que o movimento será mantido nos meses seguintes.

As casas corresponderam a **90%** das locações, enquanto os apartamentos representaram **10%**. A distribuição geográfica dos contratos foi mais

equilibrada do que a observada em agosto: a região central concentrou **50%** das locações, os bairros nobres, **25%**, e as demais regiões, **25%**. No mês anterior, a ampla maioria dos contratos havia ocorrido nas demais regiões.

Essa mudança mostra que a expansão das locações alcançou diferentes áreas da região pesquisada, com destaque para a área central. A distribuição pode refletir a variedade de imóveis e de necessidades dos locatários, que ponderam localização, custo, acesso a serviços e características da moradia.

Os aluguéis acima de **R$ 3.001** representaram **42,9%** dos contratos, a maior parcela entre as faixas informadas. Imóveis de até **R$ 1.000** corresponderam a **28,6%**. As faixas de **R$ 1.001 a R$ 1.500** e de **R$ 1.501 a R$ 2.000** responderam, cada uma, por **14,3%**. Não houve locações entre R$ 2.001 e R$ 3.000.

A distribuição dos valores indica que, embora quase três em cada dez contratos tenham ficado na faixa de até R$ 1.000, a categoria acima de R$ 3.001 teve a maior participação individual. Em comparação com agosto, quando os aluguéis se distribuíram por diversas faixas e a categoria de até R$ 1.000 predominava, setembro apresentou maior peso dos contratos de valor mais elevado.

Casas alugadas predominam; apartamentos apresentam imóveis maiores

Entre as casas alugadas, os contratos se dividiram igualmente entre imóveis de dois e três dormitórios, com **50%** para cada grupo. Em relação à área útil, também houve distribuição entre diferentes dimensões: **50%** tinham entre 51 e 100 metros quadrados, **33,3%** estavam na faixa de 101 a 200 metros quadrados e **16,7%** possuíam mais de 201 metros quadrados.

Os apartamentos alugados apresentaram um perfil mais amplo. Metade tinha dois dormitórios e metade, quatro ou mais. Quanto à área, **50%** possuíam entre 101 e 200 metros quadrados e os outros **50%** tinham mais de 201 metros quadrados. Não houve registro de apartamentos alugados com até 100 metros quadrados.

Como os apartamentos corresponderam a apenas 10% das locações, esses percentuais descrevem um grupo menor de contratos. Ainda assim, os dados mostram que as unidades locadas nesse segmento eram mais amplas e tinham configurações distintas das observadas entre as casas, que se concentraram em imóveis de dois ou três dormitórios e áreas de até 200 metros quadrados.

Caução e seguro-fiança aparecem como garantias

As locações foram divididas igualmente entre **depósito caução** e **seguro-fiança**, cada modalidade utilizada em **50%** dos contratos. Não houve registros de fiador, título de capitalização ou outras garantias.

A divisão contrasta com agosto, quando o seguro-fiança predominou, acompanhado pelo fiador e por outras modalidades. A mudança mostra que, em setembro, caução e seguro-fiança tiveram participação equivalente. A

escolha da garantia envolve condições financeiras e exigências específicas, por isso é importante que custos, responsabilidades e regras de devolução ou cobertura estejam claramente definidos no contrato.

Setembro revela mercados em direções opostas

O mercado imobiliário de Araçatuba e região encerrou setembro com forte contraste entre os segmentos: as vendas recuaram **61,40%**, enquanto as locações cresceram **140,60%**. Nas compras, predominaram casas, imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil e financiamentos pela Caixa. Nos aluguéis, as casas também lideraram, mas a distribuição geográfica se ampliou, com metade dos contratos na região central e participação expressiva de imóveis acima de R$ 3.001.

A queda nas vendas e a alta das locações devem ser avaliadas à luz das oscilações mensais e das características da amostra pesquisada. Fatores como renda, condições de crédito, preços, oferta de imóveis e custos de moradia podem influenciar as decisões de compra e aluguel. Por isso, os resultados de setembro retratam o movimento daquele mês, sem necessariamente antecipar a evolução dos períodos seguintes.

Em um mercado com mudanças tão acentuadas, a avaliação adequada dos imóveis, a análise da documentação e a clareza nas condições de pagamento e garantia são fundamentais para uma negociação segura. O acompanhamento de profissionais regularmente inscritos no CRECI pode auxiliar compradores, vendedores, proprietários e locatários na tomada de decisões compatíveis com as características do imóvel e as possibilidades de cada parte.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	67%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
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%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	50,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	0,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	33,3%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	66,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	50,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	25,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	100,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$150 mil	16,7%
De R$ 151mil a R$200 mil	16,7%
De R$ 201mil a R$250 mil	50,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	0,0%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	16,7%
De R$ 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	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	90%
Apartamentos Alugadas	10%

Casas alugadas

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 m²	0,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	16,7%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos alugados

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	16,7%
301 a 400 m²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	50,0%
201 a 300 m²	50,0%
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	0,0%
Depósito caução	50,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	50,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	50,0%
Nobre	25,0%
Demais Regiões	25,0%

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	87,5%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,5%
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	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	0,0%
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	0,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	0,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	14,3%
de R$3.501,00 a R$4mil	14,3%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	14,3%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-35,20%	+86,58%
Fevereiro	-25,77%	-28,39%
Março	+15,63%	+91,33%
Abril	-5,04%	-50,55%
Maio	+35,51%	+52,47%
Junho	+56,82%	+49,39%
Julho	-9,43%	-9,01%
Agosto	+80,68%	-17,23%
Setembro	-61,40%	+140,60%
Acumulado 2026	+51,80%	+315,19%

Acumulado 12 meses

Vendas: +57,86%

Locações: +297,55%