

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São José do Rio Preto e região registra retomada das vendas e mudança no perfil do consumidor em abril

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados em São José do Rio Preto e região apresentou em abril de 2026 um cenário de retomada nas vendas, ao mesmo tempo em que o segmento de locações registrou retração significativa. O levantamento realizado pelo CRECISP, com a participação de 78 imobiliárias da região, aponta crescimento de 41,64% nas vendas em comparação com março, enquanto as locações sofreram queda de 33,08%.

O comportamento do consumidor evidencia um movimento importante do mercado regional: mesmo diante de juros ainda elevados e de um cenário econômico que exige cautela, muitas famílias passaram a priorizar a aquisição da casa própria, impulsionadas principalmente pelas oportunidades de financiamento imobiliário e pela estabilidade percebida em relação ao custo mensal da moradia.

As casas lideraram amplamente as vendas realizadas em abril, respondendo por 69% das negociações, enquanto os apartamentos representaram 31%. O perfil predominante das aquisições concentrou-se em imóveis de padrão intermediário, voltados principalmente para famílias em busca do primeiro imóvel ou da substituição de moradias menores por unidades mais adequadas à rotina familiar.

Entre as casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios dominaram o mercado, representando 65,4% das operações, seguidos pelas unidades de três dormitórios, com 34,6%. A metragem mais procurada ficou entre 51 m² e 100 m² de área útil, faixa responsável por 46,2% das vendas.

Nos apartamentos, o consumidor demonstrou preferência ainda maior por unidades compactas e funcionais. Os imóveis de dois dormitórios responderam por expressivos 92,9% das vendas, enquanto 57,1% dos apartamentos comercializados possuíam até 50 m² de área útil. O comportamento acompanha uma tendência observada em diversos centros urbanos do interior paulista: procura crescente por imóveis mais econômicos, com menor custo condominial, manutenção reduzida e maior facilidade de financiamento.

Faixas de valores mais praticadas revelam mercado acessível

A pesquisa mostra que o mercado permaneceu concentrado nas faixas de valor mais compatíveis com a renda média regional. Os imóveis entre R\$ 201 mil e R\$ 250 mil lideraram as vendas, representando 30% das negociações. Já os imóveis entre R\$ 151 mil e R\$ 200 mil responderam por 20% das operações.

Somadas, as negociações de imóveis de até R\$ 300 mil concentraram a maior parte do mercado regional, confirmando o protagonismo do segmento econômico e de médio padrão. O levantamento também identificou participação relevante de imóveis na faixa entre R\$ 451 mil e R\$ 500 mil, com 10% das vendas, demonstrando que há demanda consistente também por imóveis de padrão superior.

Outro aspecto importante é a relativa estabilidade dos preços anunciados. Em 60% das vendas os imóveis foram comercializados pelo mesmo valor inicialmente ofertado, enquanto apenas 20% tiveram descontos de até 5%. Isso demonstra um mercado mais equilibrado e vendedores mais alinhados às condições reais de mercado.

As chamadas “demais regiões urbanas” concentraram 74,6% das vendas e 65,6% das locações, consolidando o fortalecimento de bairros em expansão e regiões com melhor relação custo-benefício.

O fenômeno acompanha fatores econômicos e sociais relevantes, como o aumento do custo da moradia em áreas centrais, a expansão da infraestrutura urbana em bairros periféricos e a busca das famílias por imóveis maiores dentro de uma capacidade financeira mais compatível.

As áreas centrais responderam por 14,3% das vendas e 21,9% das locações, enquanto os bairros nobres participaram com 11,1% das vendas e 12,5% das locações.

O financiamento imobiliário continua sendo o principal motor das vendas na região. A Caixa Econômica Federal respondeu sozinha por 80% das operações realizadas em abril. Outros bancos participaram com 8,3% das negociações, enquanto as vendas à vista representaram 10% do mercado.

Os números demonstram a importância dos programas de crédito habitacional para a manutenção da atividade imobiliária, especialmente nas faixas de renda média e média-baixa. A facilidade de acesso ao crédito continua sendo decisiva para transformar o desejo da casa própria em realidade.

Locações registram retração e revelam mudança de comportamento

Na contramão das vendas, o mercado de locação sofreu retração expressiva de 33,08% em abril. Ainda assim, as casas mantiveram forte predominância, respondendo por 79% dos contratos assinados.

Os imóveis de dois dormitórios lideraram tanto entre as casas quanto entre os apartamentos alugados, reforçando o perfil familiar predominante do mercado regional. A faixa de aluguel mais praticada ficou entre R\$ 1 mil e R\$ 2 mil mensais, concentrando aproximadamente dois terços das locações realizadas.

O levantamento também revela mudanças importantes no perfil financeiro das famílias. Cerca de 30,8% dos locatários mudaram-se para imóveis mais caros, indicando melhora de renda ou busca por maior conforto, enquanto 23,1% procuraram imóveis mais baratos em razão da necessidade de ajuste do orçamento doméstico.

Entre as modalidades de garantia locatícia, o seguro-fiança consolidou-se como a principal opção do mercado regional, presente em 62,1% dos contratos. O fiador tradicional apareceu com 34,5%, enquanto o depósito caução respondeu por 3,4% das locações.

A predominância do seguro-fiança acompanha uma tendência nacional de modernização das relações locatícias, oferecendo maior segurança jurídica ao proprietário e mais praticidade ao locatário.

Diante de um mercado cada vez mais técnico, competitivo e sujeito a oscilações econômicas, cresce também a importância da atuação profissional do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações

A análise documental, a avaliação correta do imóvel, a orientação jurídica e contratual, além da capacidade de negociação segura entre as partes tornam-se fundamentais para evitar riscos e garantir maior tranquilidade tanto para compradores quanto para vendedores e locadores.

Em um cenário de crédito mais seletivo, mudanças constantes na legislação e valorização patrimonial significativa em determinadas regiões, a assessoria de um profissional devidamente inscrito no CRECISP representa um importante instrumento de proteção ao consumidor e de segurança para as transações imobiliárias.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	69%
Apartamentos Vendidos	31%

Casas vendidas

Dormitórios	
Casa	Percentual

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	65,4%
3 Dorm.	34,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,5%
51 a 100 m ²	46,2%
101 a 200 m ²	38,5%
201 a 300 m ²	3,8%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	92,9%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%

51 a 100 m ²	42,9%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	14,3%
Nobre	11,1%
Demais Regiões	74,6%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	10,0%
Financiamento CAIXA	80,0%
Financiamento Outros Bancos	8,3%
Direto com Proprietário	1,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	60,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
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	5,0%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	5,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	7,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	5,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	10,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,5%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,5%
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	2,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,5%
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 abril

Locações	%
Casas Alugadas	79%
Apartamentos Alugadas	21%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	7,7%
51 a 100 m ²	76,9%
101 a 200 m ²	7,7%
201 a 300 m ²	7,7%
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	33,3%
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 apartamentos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	34,5%
Depósito caução	3,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	62,1%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	21,9%
Nobre	12,5%
Demais Regiões	65,6%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	30,8%
Mudou para um aluguel mais barato	23,1%
Mudou sem dar justificativa	46,2%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,8%
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	5,6%
de R\$751 a \$1.000,00	22,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	16,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,6%
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 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%
Acumulado 2026	+65%	+7,02%

Acumulado 12 meses

Vendas: +155,74%

Locações: +33,47%