Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Julho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Araçatuba recua em julho, mas locações mantêm concentração em imóveis acessíveis

O mercado imobiliário de Araçatuba e região apresentou desaceleração em julho de 2026, após o forte desempenho registrado no mês anterior. As vendas de imóveis residenciais usados diminuíram 9,43% em relação a junho, enquanto as locações recuaram 9,01%. Apesar da retração, o comportamento do mercado revela a permanência de uma demanda concentrada em imóveis econômicos, especialmente casas localizadas nas demais regiões das cidades pesquisadas.

A pesquisa abrangeu municípios como Andradina, Araçatuba, Birigui, Dolcinópolis, General Salgado, Guararapes, Ilha Solteira, Marinópolis, Palmeira D'Oeste, Piacatu, Santa Fé do Sul e Valparaíso. O levantamento contou com informações de 35 corretores e imobiliárias, distribuídos entre as cidades que receberam a pesquisa.

Casas representam todas as vendas realizadas

Em julho, as casas responderam por 100% das vendas registradas, enquanto não houve participação de apartamentos nas negociações. Esse resultado reforça a preferência regional por imóveis horizontais, que oferecem mais espaço, privacidade e flexibilidade para as famílias.

Todas as vendas ocorreram nas demais regiões, sem registros de negócios na área central ou nos bairros nobres. A concentração fora das áreas mais valorizadas indica que o preço continua sendo um dos principais fatores de decisão dos compradores. Também demonstra a importância de bairros com maior oferta de terrenos e imóveis, onde é possível encontrar condições mais compatíveis com o orçamento das famílias.

Faixa entre R$ 201 mil e R$ 300 mil lidera as vendas

A principal faixa de preço entre os imóveis vendidos foi a de R$ 201 mil a R$ 300 mil, responsável por 44,4% das negociações. Em seguida, apareceram os imóveis de até R$ 200 mil, com 22,2% das vendas.

As faixas entre R$ 301 mil e R$ 400 mil, entre R$ 401 mil e R$ 500 mil e acima de R$ 501 mil participaram igualmente, com 11,1% cada. Embora tenha havido negociações em diferentes níveis de preço, o maior volume permaneceu concentrado nos imóveis de valor baixo e intermediário, confirmando a força do

segmento econômico e a sensibilidade dos compradores às condições de crédito e à capacidade de pagamento.

Compras à vista e financiamento da Caixa dividem espaço

A forma de pagamento apresentou distribuição equilibrada. As compras à vista representaram 50% das vendas, enquanto o financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu pelos outros 50%. Não foram registradas operações financiadas por outros bancos, realizadas diretamente com o proprietário ou por meio de consórcio.

A participação expressiva do pagamento à vista pode estar relacionada à aquisição de imóveis de menor valor, ao uso de recursos próprios ou à concretização de negociações previamente planejadas. Ao mesmo tempo, a Caixa continuou sendo a principal instituição financeira utilizada nas operações que dependeram de crédito habitacional.

Perfil das casas vendidas

Entre as casas negociadas, os imóveis de dois e três dormitórios apresentaram a mesma participação, com 44,4% cada. As unidades com quatro ou mais dormitórios representaram 11,1% das vendas, enquanto não houve registros de imóveis com até um dormitório.

Quanto à área útil, 33,3% das casas vendidas tinham entre 51 e 100 m², e o mesmo percentual foi observado entre os imóveis de 101 a 200 m². As casas com mais de 201 m² responderam por 22,2%, enquanto as unidades de até 50 m² participaram com 11,1%.

Esse perfil revela uma distribuição relativamente diversificada, mas ainda concentrada em casas de tamanho médio. A presença de imóveis maiores demonstra que também houve procura por unidades destinadas a famílias que necessitam de mais espaço, embora os imóveis compactos e intermediários continuem representando parcela importante das negociações.

Não foram registrados dados de vendas de apartamentos no período. Por esse motivo, as informações referentes a dormitórios e áreas úteis desse segmento não apresentaram operações válidas para análise.

Locações também recuam, mas casas continuam predominantes

O mercado de locação apresentou queda de 9,01% em julho, acompanhando o movimento observado nas vendas. Mesmo com a retração mensal, as casas continuaram predominando, representando 76% dos imóveis alugados. Os apartamentos participaram com 24% dos contratos.

A maior parte das locações ocorreu nas demais regiões, que concentraram 79% dos negócios. Os bairros nobres responderam por 21%, enquanto não foram registradas locações na região central. Assim como nas vendas, o comportamento dos contratos de aluguel mostra que os inquilinos priorizam áreas com preços mais acessíveis e melhor relação entre custo, espaço e localização.

A ausência de locações na região central pode estar relacionada à oferta disponível, aos valores praticados ou à preferência dos consumidores por imóveis maiores e mais econômicos fora das áreas centrais.

Aluguéis de até R$ 1.000 permanecem entre os mais procurados

Os imóveis com aluguel de até R$ 1.000 representaram 37,5% das locações. A faixa entre R$ 1.001 e R$ 1.500 veio logo depois, com 31,3%, demonstrando forte concentração da demanda em imóveis de até R$ 1.500 mensais.

Os imóveis entre R$ 1.501 e R$ 2.000 e aqueles entre R$ 2.001 e R$ 3.000 corresponderam, cada um, a 12,5% dos contratos. Já as locações acima de R$ 3.001 representaram 6,3%.

A distribuição confirma que o mercado de aluguel continua fortemente voltado às famílias de renda média e aos consumidores que precisam equilibrar o valor da moradia com outras despesas. Ainda assim, a presença de contratos em faixas superiores indica que existe procura por imóveis mais amplos ou melhor localizados.

Casas alugadas têm predominância de dois e três dormitórios

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois e três dormitórios apresentaram participação igual, com 50% cada. Não houve registros de casas com até um dormitório e as unidades de quatro dormitórios também não tiveram participação no levantamento.

Em relação à área útil, metade das casas alugadas possuía entre 51 e 100 m². As unidades entre 101 e 200 m² representaram 33,3%, enquanto os imóveis com mais de 201 m² corresponderam a 16,7%. Não foram registradas casas de até 50 m².

O perfil demonstra que as famílias que procuram casas para alugar priorizam imóveis de tamanho médio, normalmente com dois ou três dormitórios, capazes de atender às necessidades familiares sem alcançar valores muito elevados de locação.

Apartamentos alugados são majoritariamente de dois dormitórios

No segmento de apartamentos, os imóveis de dois dormitórios representaram 80% das locações, enquanto os de três dormitórios responderam por 20%. Não houve registros de apartamentos com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios.

Quanto à área, 60% das unidades alugadas possuíam entre 51 e 100 m². Os apartamentos de até 50 m² corresponderam a 40%, e não foram observados imóveis com áreas superiores a 100 m².

Esse resultado reforça a procura por apartamentos compactos e funcionais, especialmente aqueles de dois dormitórios. São unidades que costumam apresentar custos de aquisição e manutenção mais controlados, além de

atenderem tanto a pequenas famílias quanto a casais e pessoas que buscam praticidade.

Seguro-fiança continua sendo a principal garantia

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada nas locações de julho, presente em 71,4% dos contratos. O fiador respondeu por 23,8%, enquanto o depósito caução representou 4,8%. Não foram registradas operações com título de capitalização ou outras garantias.

A predominância do seguro-fiança mostra a consolidação de alternativas mais práticas para a formalização dos contratos. Para o inquilino, essa modalidade reduz a necessidade de apresentar um terceiro como fiador; para o proprietário, oferece maior proteção diante do risco de inadimplência.

A presença, ainda que pequena, do depósito caução indica que essa alternativa continua sendo utilizada em determinadas negociações, embora esteja distante da participação alcançada pelo seguro-fiança.

Maioria dos contratos mantém o valor anunciado

Os dados de julho indicam que 64,7% das locações foram realizadas pelo mesmo valor anunciado. Em 35,3% dos contratos, houve desconto de até 5% e não foram observados descontos superiores a esse percentual. Esse comportamento demonstra relativa estabilidade entre os preços inicialmente anunciados e os valores efetivamente praticados, sugerindo que os imóveis bem avaliados e alinhados à realidade do mercado conseguem ser alugados sem necessidade de reduções expressivas.

Mercado apresenta acomodação após o avanço de junho

A redução de 9,43% nas vendas e de 9,01% nas locações em julho representa uma acomodação após o crescimento registrado em junho. No mês anterior, as vendas haviam avançado 56,82%, enquanto as locações tinham aumentado 49,39%. Dessa forma, o recuo de julho não elimina o movimento de recuperação observado ao longo do primeiro semestre, mas sinaliza um ritmo mais moderado de negócios.

O cenário permanece condicionado às condições de financiamento, ao comportamento das taxas de juros, à estabilidade do emprego e à confiança dos consumidores. No mercado de vendas, a divisão entre pagamentos à vista e financiamento da Caixa mostra que tanto a disponibilidade de crédito quanto a capacidade de mobilização de recursos próprios continuam sendo determinantes.

Na locação, a concentração em casas, apartamentos de dois dormitórios, imóveis fora da região central e aluguéis de até R$ 1.500 revela um consumidor atento ao custo total da moradia. A oferta de unidades compatíveis com esse perfil tende a ser essencial para manter o mercado ativo nos próximos meses.

Corretor de imóveis oferece segurança às negociações

Em um ambiente que combina mudanças no ritmo das vendas, diversidade de preços e diferentes formas de pagamento e garantia, a atuação do corretor de imóveis permanece fundamental. O profissional habilitado orienta as partes sobre avaliação, documentação, financiamento, condições contratuais, garantias locatícias e regularidade do imóvel.

Além de aproximar compradores, vendedores, proprietários e inquilinos, o corretor contribui para a transparência e a segurança jurídica das transações. Sua participação reduz riscos, facilita a negociação e ajuda a garantir que cada etapa seja conduzida de acordo com a legislação e os princípios éticos da profissão.

Assim, mesmo diante da retração observada em julho, o mercado imobiliário de Araçatuba e região mantém relevância econômica e social. A predominância dos imóveis acessíveis, a força das casas e a utilização crescente do seguro-fiança mostram um setor em transformação, que segue respondendo às necessidades concretas das famílias e às condições do cenário econômico.

Vendas em Julho

Vendas	**%**
Casas Vendidas	100%
Apartamentos Vendidos	0%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	44,4%
3 Dorm.	44,4%
4 Dorm.	5,6%
5 Dorm.	5,6%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	11,1%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	33,3%
201 a 300 m²	5,6%
301 a 400 m²	11,1%
401 a 500 m²	5,6%
acima de 500 m²	0,0%

localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	100,0%

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

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	27,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	11,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
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	5,6%

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$150 mil	5,6%
De R$ 151mil a R$200 mil	16,7%
De R$ 201mil a R$250 mil	22,2%
De R$ 251mil a R$300 mil	22,2%
De R$ 301mil a R$350 mil	11,1%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	11,1%
De R$ 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$1.5 mi	11,1%
De R$ 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 Julho

Locações	%
Casas Alugadas	76%
Apartamentos Alugadas	24%

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

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	40,0%
51 a 100 m²	60,0%
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 alugados

Modalidade	**Porcentagem**
Fiador	23,8%
Depósito caução	4,8%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	71,4%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	0,0%
Nobre	21,1%
Demais Regiões	78,9%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	40,0%
Mudou sem dar justificativa	60,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	64,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	6,3%
de R$751 a $1.000,00	31,3%
de R$1.001,00 a R$1250,00	18,8%
de R$1.251,00 a R$1500,00	12,5%
de R$1.501,00 a R$1750,00	6,3%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	6,3%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	6,3%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	6,3%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	6,3%
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	-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%
Acumulado 2026	+35,52%	+191,82%

Acumulado 12 meses

Vendas: +69,64%

Locações: +228,01%