

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Outubro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

São José do Rio Preto mantém forte ritmo de expansão e confirma sólida demanda por imóveis populares

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 São José do Rio Preto e região.

Foram consultadas 73 imobiliárias das cidades de Bady Bassitt, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Cedral, Fernandópolis, Guaraci, Mirassol, Olimpia, Orindiúva, São José Do Rio Preto, Taquaritinga e Votuporanga.

As vendas apresentaram alta de 32,23% e o volume de novos contratos de locação assinados no período registrou alta de 2,54%.

Os resultados de outubro demonstram a vitalidade do mercado imobiliário de São José do Rio Preto e região, que registrou crescimento de 32,23% nas vendas e leve alta de 2,54% nas locações. O desempenho é impulsionado principalmente pelo segmento popular: 85% dos imóveis negociados estão na periferia e a maior parte das vendas ocorre na faixa entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil, com forte predominância de unidades de 2 dormitórios. Além disso, 73,9% das transações foram financiadas pela CAIXA, refletindo o acesso ampliado ao crédito e o apetite das famílias por compra da casa própria em um cenário de maior segurança econômica. “Destaco também que quase metade dos imóveis foi vendida pelo valor anunciado, indicador claro de estabilidade e confiança nas negociações”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

No mercado de locação, embora o crescimento tenha sido mais moderado, observa-se um público que busca imóveis de até R\$ 1.500, localizados majoritariamente em bairros periféricos, com o fiador ainda sendo a garantia mais utilizada. O acumulado do ano — alta de 135,92% nas vendas e 17,85% nas locações — confirma um ciclo consistente de expansão, que demonstra o papel estratégico de Rio Preto como polo regional e a atuação decisiva dos corretores de imóveis em garantir transparência, segurança e orientação qualificada em um mercado que segue muito aquecido.

Vendas

Casas: 58%; apartamentos: 42%

Locações:

Casas: 88%; Apartamentos: 12%

Vendas em Outubro

As casas e apartamentos vendidos tinham valores médios de R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

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

Os apartamentos eram de até 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

85% das propriedades vendidas em Outubro estavam situadas nas áreas de periferia, 7,5% nas áreas nobres e 7,5% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 73,9% foram financiadas pela CAIXA, 4,3% por outros bancos, 4,3% diretamente pelos proprietários, 17,4% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Outubro

A faixa de preço de locação de casas e apartamentos ficou em até R\$ 1.000,00.

A maioria das casas alugadas era de 2 dormitórios com 50 até 100 m².

A maioria dos apartamentos era 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 (79%), na região central (14%) e nos bairros mais nobres (7%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 85,7% não informaram a razão da mudança, 7,1% optaram por um aluguel mais caro, e 7,1% para um aluguel mais barato.

Vendas em Outubro

Vendas	%
Casas Vendidas	58%
Apartamentos Vendidos	42%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	30,0%
4 Dorm.	10,0%
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	50,0%
101 a 200 m ²	20,0%
201 a 300 m ²	5,0%
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.	11,1%
2 Dorm.	61,1%
3 Dorm.	27,8%
4 Dorm.	0,0%

5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	44,4%
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	5,6%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	7,5%
Nobre	7,5%
Demais Regiões	85,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,4%
Financiamento CAIXA	73,9%
Financiamento Outros Bancos	4,3%
Direto com Proprietário	4,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	44,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	42,1%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,9%

Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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	5,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	7,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,1%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,5%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	13,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,9%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	7,9%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,6%
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	5,3%
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	2,6%
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 Outubro

Locações	%
Casas Alugadas	88%
Apartamentos Alugadas	12%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,8%
2 Dorm.	42,1%
3 Dorm.	31,6%
4 Dorm.	10,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,5%
51 a 100 m ²	63,2%
101 a 200 m ²	10,5%
201 a 300 m ²	10,5%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	5,3%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	42,9%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	14,3%
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	44,4%
Depósito caução	22,2%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	13,8%
Nobre	6,9%

Demais Regiões	79,3%
----------------	-------

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	7,1%
Mudou para um aluguel mais barato	7,1%
Mudou sem dar justificativa	85,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	84,6%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,8%
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	9,1%
de R\$751 a \$1.000,00	27,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	22,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	13,6%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	4,5%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%

de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	4,5%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-42,86%	-15%
Fevereiro	-29,27%	+10,52%
Março	+120,16%	-1,70%
Abril	-6,47%	-22,61%
Maio	-34,03%	-50,77%
Junho	+117,18%	+46,15%
Julho	-33,65%	0%
Agosto	+40,64%	-31,43%
Setembro	-28,01%	+80,15%
Outubro	+32,23%	+2,54%
Acumulado 2025	+135,92%	+17,85%