

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Abril registra queda em vendas e locações na região de Rio Preto

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Abril de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Março de 2025 em São José do Rio Preto e região.

Foram consultadas 86 imobiliárias das cidades de Adolfo, Bady Bassitt, Balsamo, Barretos, Bebedouro, Catanduva, Cedral, Jose Bonifácio, Mirassol, Monte Azul Paulista, Nova Aliança, Olimpia, São José Do Rio Preto, Tanabi, Taquaritinga, Uchoa e Votuporanga.

As vendas apresentaram queda de 6,47% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 22,61%.

“A região apresenta um desempenho expressivo no segmento de vendas, com alta acumulada de **+41,56%** até abril, ao mesmo tempo em que enfrenta retração no setor de locações, que registra queda de **-28,79%** no mesmo período. Mesmo com essa pequena queda nas vendas em abril, os dados sugerem uma mudança no perfil da demanda, com parte significativa da população optando pela aquisição de imóveis, possivelmente influenciada por condições de crédito mais favoráveis no início do ano”, comentou o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

Vendas

Casas: 54%; apartamentos: 46%

Locações:

Casas: 71%; Apartamentos: 29%

Vendas em Abril

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

A maioria das casas era de 3 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

35% das propriedades vendidas em Abril estavam situadas nas áreas de periferia, 46% nas áreas nobres e 19% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 40% foram financiadas pela CAIXA, 6% por outros bancos, 18% diretamente pelos proprietários, 34% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 2% no período.

Locações em Abril

A faixa de preço de locação de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000,00 até R\$ 1.500,00.

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

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 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 (39%), na região central (23%) e nos bairros mais nobres (39%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 31,9% não informaram a razão da mudança; 40,4% se mudaram para imóveis mais caros, e 27,7% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	54%
Apartamentos Vendidos	46%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,2%
2 Dorm.	33,3%

3 Dorm.	58,3%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,2%
51 a 100 m ²	45,8%
101 a 200 m ²	29,2%
201 a 300 m ²	8,3%
301 a 400 m ²	8,3%
401 a 500 m ²	4,2%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	45,0%
101 a 200 m ²	15,0%
201 a 300 m ²	0,0%

301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	19,0%
Nobre	46,0%
Demais Regiões	35,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	34,0%
Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	6,0%
Direto com Proprietário	18,0%
Consórcios	2,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	27,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,5%
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	2,3%
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	2,3%

Vendida com desconto maior que 50%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
---	------

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	2,4%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	19,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	14,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	2,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	9,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,4%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	7,1%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	9,5%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,4%
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	71%
Apartamentos Alugadas	29%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	26,7%
4 Dorm.	6,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	10,0%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	33,3%
201 a 300 m ²	3,3%
301 a 400 m ²	3,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	22,2%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%

5 ou mais Dorm.	0,0%
-----------------	------

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,1%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	22,2%
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	47,7%
Depósito caução	9,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	43,2%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	22,7%
Nobre	38,6%
Demais Regiões	38,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	40,4%
Mudou para um aluguel mais barato	27,7%
Mudou sem dar justificativa	31,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	5,1%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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	2,6%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	5,7%
de R\$501 a \$750,00	2,9%
de R\$751 a \$1.000,00	22,9%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	28,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	11,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,7%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	2,9%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	17,1%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,9%
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 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%
Acumulado 2025	+41,56%	-28,79%

