

Pesquisa CRECISP

## **São José do Rio Preto e Região**

Março 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas crescem 120% na região de Rio Preto**

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

Foram consultadas 92 imobiliárias das cidades de Adolfo, Americo De Campos, Bady Bassitt, Balsamo, , Barretos, Bebedouro, Cedral, Fernandópolis, Guapiáçu, Jaci, Jose Bonifácio, Marapoama, Mendonca, Mirassol, Monte Aprazível, Monte Azul Paulista, Nova Granada, Olimpia, Onda Verde, Ouroeste, Pedranópolis, Sales, São José Do Rio Preto, Taquaritinga e Votuporanga.

As vendas apresentaram alta de 120,16% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 1,70%.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, afirmou que “os dados do primeiro trimestre de 2025 em São José do Rio Preto, um dos principais polos econômicos e urbanos do interior paulista, mostram um cenário de recuperação expressiva nas vendas, que saltaram impressionantes **+120,16%** em março. Com isso, o acumulado do ano chegou a **+48,03%**, evidenciando a força do mercado local, impulsionado por investimentos na construção civil e pela atratividade da cidade para novos moradores. Já o setor de **locações** apresentou leve instabilidade, com retração de **-6,18%** no acumulado, reflexo provável de ajustes de oferta e demanda típicos de um mercado em transformação.”

### **Vendas**

Casas: 59%; apartamentos: 41%

### **Locações:**

Casas: 61%; Apartamentos: 39%

## Vendas em Março

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

A maioria das casas era de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m<sup>2</sup>.

52,7% das propriedades vendidas em Março estavam situadas nas áreas de periferia, 31,1% nas áreas nobres e 16,2% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 35% foram financiadas pela CAIXA, 14,6% por outros bancos, 16,5% diretamente pelos proprietários, 19,4% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 14,6% no período.

## Locações em Março

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

A maioria das casas alugadas era de 3 dormitórios com 100 até 200 m<sup>2</sup>.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com 50 até 100 m<sup>2</sup> de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (50%), na região central (28%) e nos bairros mais nobres (22%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 21,4% não informaram a razão da mudança; 21,4% se mudaram para imóveis mais caros, e 57,1% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

## Vendas em Março

Vendas	%
Casas Vendidas	59%
Apartamentos Vendidos	41%

## Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%

2 Dorm.	58,3%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	4,2%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	37,5%
101 a 200 m <sup>2</sup>	29,2%
201 a 300 m <sup>2</sup>	8,3%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	4,2%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	6,7%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	40,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	33,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	26,7%

201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e apartamentos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	16,2%
Nobre	31,1%
Demais Regiões	52,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	19,4%
Financiamento CAIXA	35,0%
Financiamento Outros Bancos	14,6%
Direto com Proprietário	16,5%
Consórcios	14,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	46,2%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	25,6%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,6%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
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	5,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,8%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	15,4%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	7,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,6%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	7,7%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	7,7%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,6%
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	2,6%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	7,7%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,6%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	2,6%
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 Março**

<b>Locações</b>	<b>%</b>
Casas Alugadas	61%
Apartamentos Alugadas	39%

### **Casas Alugadas**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	45,8%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	32,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	40,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	12,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### **Aptos alugados**

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,1%
2 Dorm.	68,2%
3 Dorm.	22,7%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	27,3%
51 a 100 m <sup>2</sup>	59,1%
101 a 200 m <sup>2</sup>	13,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e apartamentos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	38,0%
Depósito caução	6,3%
T. de Capitalização	1,3%
Seguro Fiança	51,9%
Outros	2,5%

Localização	Percentual
Central	28,1%
Nobre	21,9%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	21,4%
Mudou para um aluguel mais barato	57,1%
Mudou sem dar justificativa	21,4%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	53,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto de 26% a 30%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	15,6%
de R\$751 a \$1.000,00	13,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	6,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,9%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	15,6%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	15,6%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,2%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	0,0%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	2,2%
Mais e R\$5mil	0,0%

### **Evolução de venda e locação 2025**

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	-42,86%	-15%
<b>Fevereiro</b>	-29,27%	+10,52%
<b>Março</b>	+120,16%	-1,70%
<b>Acumulado 2025</b>	+48,03%	-6,18%