

Pesquisa CRECISP

## **São José do Rio Preto e Região**

Fevereiro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Vendas seguem em queda. Locações têm leve alta em Rio Preto e região**

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

Foram consultadas 82 imobiliárias das cidades de Americo De Campos, Bady Bassitt, Barretos, Catanduva, Cedral, Fernandópolis, Guapiaçu, Macedônia, Mirassol, Olimpia, Pedranópolis, São José Do Rio Preto, Tanabi, Taquaritinga, Urupês, Viradouro e Votuporanga.

As vendas apresentaram queda de 29,27% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 10,52%.

“Em fevereiro, embora as vendas ainda tenham apresentado queda de 29,27%, as locações mostraram uma leve recuperação, com um aumento de 10,52%. Contudo, o acumulado do ano continua preocupante, registrando uma queda de 72,13% nas vendas e uma pequena diminuição de 4,48% nas locações. Esses dados refletem um contexto de incerteza econômica que impacta tanto a comercialização quanto a locação de imóveis”, concluiu o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto.

### **Vendas**

Casas: 55%; apartamentos: 45%

### **Locações:**

Casas: 83%; Apartamentos: 17%

### **Vendas em Fevereiro**

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

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos eram de 2 dormitórios, e área útil de 50 até 100 m<sup>2</sup>.

38,9% das propriedades vendidas em Fevereiro estavam situadas nas áreas de periferia, 38,9% nas áreas nobres e 22,2% nas regiões centrais.

Com relação às modalidades de venda, 23,1% foram financiadas pela CAIXA, 15,4% por outros bancos, 34,6% diretamente pelos proprietários, 26,9% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

### **Locações em Fevereiro**

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 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 (52%), na região central (29%) e nos bairros mais nobres (19%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 65,5% não informaram a razão da mudança; 17,2% se mudaram para imóveis mais caros, e 17,2% se mudaram por imóveis de aluguel mais barato.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	55%
Apartamentos Vendidos	45%

### **Casas vendidas**

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	5,9%
2 Dorm.	47,1%
3 Dorm.	47,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	23,5%
51 a 100 m <sup>2</sup>	41,2%
101 a 200 m <sup>2</sup>	17,6%
201 a 300 m <sup>2</sup>	11,8%
301 a 400 m <sup>2</sup>	5,9%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	15,4%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	30,8%
51 a 100 m <sup>2</sup>	69,2%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
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

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	22,2%
Nobre	38,9%
Demais Regiões	38,9%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	26,9%
Financiamento CAIXA	23,1%
Financiamento Outros Bancos	15,4%
Direto com Proprietário	34,6%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	43,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	30,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
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	3,3%
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	3,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	3,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	16,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	33,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	0,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	3,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	3,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	10,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	6,7%
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	3,3%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	83%
Apartamentos Alugadas	17%

### Casas Alugadas

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,1%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	39,3%
4 Dorm.	3,6%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	10,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	39,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	39,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,7%
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.	0,0%
2 Dorm.	61,5%
3 Dorm.	38,5%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	7,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	53,8%

101 a 200 m <sup>2</sup>	30,8%
201 a 300 m <sup>2</sup>	7,7%
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	37,9%
Depósito caução	16,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	45,5%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	29,0%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	52,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	17,2%
Mudou para um aluguel mais barato	17,2%
Mudou sem dar justificativa	65,5%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	68,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	9,8%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	12,2%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,4%

Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	4,9%
Desconto de 21% a 25%, ABAIXO do Anunciado	2,4%
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	2,7%
de R\$501 a \$750,00	8,1%
de R\$751 a \$1.000,00	32,4%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	18,9%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	5,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	13,5%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	2,7%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	2,7%
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	Varição/Vendas	Varição/Locações
<b>Janeiro</b>	-42,86%	-15%
<b>Fevereiro</b>	-29,27%	+10,52%
<b>Acumulado 2025</b>	-72,13%	-4,48%