

## Pesquisa CreciSP

São José do Rio Preto e região  
Janeiro de 2023  
Imóveis residenciais usados  
Venda e Locação

### *Destaques:*

- alta em Janeiro acontece após queda de 61,34% em Dezembro
- aluguel da maioria das casas e apartamentos foi de até R\$ 1,5 mil
- vendas de imóveis usados caíram 52,21% em 11 cidades pesquisadas
- imóveis mais vendidos em Janeiro foram os de até R\$ 300 mil

### **Locação reage e cresce 72%, mas venda de imóvel segue em baixa na região de Rio Preto**

A locação de imóveis residenciais reagiu em Janeiro depois de registrar queda de 61,34% em Dezembro na região de São José do Rio Preto. O aumento foi de 72,02% segundo pesquisa feita com 28 imobiliárias e corretores de 11 cidades do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP).

As vendas, porém, começaram o ano em queda, de 52,21% frente a Dezembro, mês em que já haviam recuado 26,02% em relação a Novembro. Em 2022 as vendas também tiveram saldo negativo em Janeiro (- 28,79%) e as locações, positivo (+ 24,59%), mas a situação se inverteu no final: o saldo acumulado de vendas em 12 meses terminou positivo em 877,37% e o de locações em 465,98%.

“Essa região agrega cidades de base econômica forte e com renda per capita acima da média nacional, o que dá crédito à expectativa de que as vendas cresçam nos próximos meses”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP.

Ele lembra que a “comprovação desse potencial fica expressa na conta que soma todos os bens e serviços produzidos nas cidades e sua divisão pelos moradores, medida pelo PIB”. Em 2022, o PIB per capita nacional era de R\$ 35,9 mil, segundo o IBGE. Em São José do Rio Preto, de R\$ 40 mil; em Bebedouro, de R\$ 41,5 mil; em Barretos, de R\$ 40,6 mil; em Catanduva, de R\$ 39,8 mil; em Olímpia, de R\$ 38,5 mil.

### **Mais vendidos até R\$ 300 mil**

As vendas de imóveis usados em Janeiro na região de São José do Rio Preto se dividiram igualmente entre as casas e os apartamentos, sendo que os mais vendidos foram os de preços até R\$ 300 mil, caso de 66,8% das residências e 60% dos apartamentos.

Segundo a pesquisa CreciSP, 43% dos imóveis foram vendidos com financiamento bancário, 36% em parcelas pagas aos proprietários, 10,5% à vista e idêntico percentual por crédito de consórcios.

A maioria das casas tem três dormitórios (66,7%) e área útil média de 51 a 100 metros quadrados (50%). Já os apartamentos mais vendidos têm dois dormitórios (60%) e área útil também de 51 a 100 m<sup>2</sup> (60%).

Os bairros de regiões nobres concentraram 41,9% dos imóveis vendidos e o restante se dividiu entre os bairros de periferia (34,9%) e os de áreas centrais (23,3%).

### **Mais alugados até R\$ 1,5 mil**

As imobiliárias alugaram em Janeiro mais casas (61%) que apartamentos (39%) e com os novos inquilinos preferindo aluguéis de até R\$ 1.500,00.

As casas mais alugadas foram as de um, dois e três dormitórios (31,3% de participação cada) e com área útil de até 50 metros quadrados, de 51 a 100 m2 e de 101 a 200 m2 (também com participação igualitária de 31,3%).

Os apartamentos alugados têm dois dormitórios (91,7%) ou três (8,3%) e a maioria dispõe de área útil média de 51 a 100 m2 (75%).

Segundo a pesquisa CreciSP, 40,2% dos imóveis alugados são de bairros de periferia, 31,7% de bairros centrais e 28% de bairros nobres.

Os proprietários aceitaram como garantia de pagamento do aluguel em caso de inadimplência o fiador (34,9%), o seguro de fiança (20,2%), o depósito de três aluguéis (17,4%), o título de capitalização (7,3%) e outras modalidades (20,2%).

As imobiliárias relataram que entre os que rescindiram o contrato que mantinham com elas em Janeiro, 41,3% o fizeram porque se mudaram para imóvel com aluguel mais barato, 32,6% para aluguel mais caro e 26,1% não justificaram a desistência.

A pesquisa CreciSP foi feita nas cidades de São José do Rio Preto, Bebedouro, Catanduva, Barretos, Bady Bassit, Mirassol, Mendonça, Monte Aprazível, Nova Granada, Novo Horizonte e Olímpia.

## **Vendas em Janeiro**

### **Casas vendidas**

<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	16,7%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	0,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	16,7%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	16,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%

De R\$ 451mil a R\$500 mil	16,7%
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	16,7%
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	0,0%
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%

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	33,3%
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%

### **Aptos vendidos**

<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	0,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	20,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	20,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	20,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	0,0%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	20,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	20,0%
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	0,0%
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%

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	60,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	20,0%
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 Aptos vendidos**

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	23,3%
Nobre	41,9%
Demais Regiões	34,9%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	10,5%
Financiamento CAIXA	22,1%
Financiamento Outros Bancos	20,9%
Direto com Proprietário	36,0%

Consórcios	10,5%
------------	-------

## Locações em Janeiro

### Casas alugadas

Valor Aluguel Casa	Percentual
Até R\$500	12,5%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	12,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	12,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	0,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	12,5%
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	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	12,5%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	31,3%

51 a 100 m <sup>2</sup>	31,3%
101 a 200 m <sup>2</sup>	31,3%
201 a 300 m <sup>2</sup>	6,3%
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>	0,0%

### **Aptos Alugados**

<b>Valor Aluguel Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	25,0%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	8,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	8,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	8,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	8,3%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	8,3%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

<b>Dormitórios</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	91,7%
3 Dorm.	8,3%
4 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	16,7%
51 a 100 m <sup>2</sup>	75,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	8,3%
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	34,9%
Depósito Caução	17,4%
T. de Capitalização	7,3%
Seguro Fiança	20,2%
Outros	20,2%

Localização	Percentual
Central	31,7%
Nobre	28,0%
Demais Regiões	40,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	32,6%
Mudou para um aluguel mais barato	41,3%
Mudou sem dar justificativa	26,1%

### Evolução de venda e locação

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Loações</b>
<b>Janeiro</b>	- 52,21%	+ 72,02%