

Pesquisa CRECISP

Araçatuba e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Araçatuba e região registram leve retração nas vendas e locações em setembro

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Setembro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de Agosto de 2025 em Araçatuba e região.

Foram consultadas 70 imobiliárias das cidades Andradina, Araçatuba, Auriflama, Birigui, Gabriel Monteiro, Guararapes, Ilha Solteira, Jales, Mirandópolis, Monções, Penápolis, Pereira Barreto, Rubineia e Santa Fe Do Sul.

As vendas apresentaram queda de 9,57% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve queda de 10,52%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, o desempenho mensal reflete um momento de **ajuste natural do mercado**, após os fortes crescimentos observados em meses anteriores. As vendas concentraram-se em **casas de dois dormitórios** com valores **de até R\$ 200 mil**, localizadas principalmente em **bairros periféricos (53,3%)**. O financiamento imobiliário continua sendo o principal motor das transações, com **43,3% dos imóveis adquiridos via Caixa Econômica Federal e 20% por outros bancos**, evidenciando a importância do crédito habitacional na dinamização do setor.

Já no segmento de locações, predominam imóveis de **dois e três dormitórios**, com **aluguéis de até R\$ 1.000**, refletindo um perfil de inquilino que busca economia e praticidade. O **fiador** segue como a garantia mais utilizada (48,6%), embora o **seguro-fiança (31,9%)** venha ganhando espaço. Para o presidente do CRECISP, a leve retração observada em setembro não altera o panorama positivo do mercado regional, que segue sólido e em expansão — o **acumulado de 2025 já registra alta de 30,48% nas vendas e 52,25% nas locações**, demonstrando a confiança do consumidor e o papel estratégico dos corretores de imóveis na intermediação segura das negociações.

Vendas

Casas: 81%; apartamentos: 19%

Locações:

Casas: 85%; Apartamentos: 15%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em até R\$ 200 mil.

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

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios, com área útil de até 50 m².

53,3% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 13,3% nas regiões centrais e 33,3% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 43,3% foram financiadas pela CAIXA, 20% por outros bancos, 0% diretamente pelos proprietários, 33,3% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 3,3% no período.

Locações em Setembro

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

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 100 até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios com até 50 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 (63%), na região central (17%) e nos bairros mais nobres (20%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 23,5% optaram por aluguéis mais baratos, 23,5% por aluguéis mais caros e 52,9% não justificaram o motivo da mudança.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	81%
Apartamentos Vendidos	19%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	63,6%
3 Dorm.	30,3%
4 Dorm.	6,1%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	9,1%
51 a 100 m ²	45,5%
101 a 200 m ²	30,3%
201 a 300 m ²	9,1%
301 a 400 m ²	6,1%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	42,9%
51 a 100 m ²	28,6%
101 a 200 m ²	14,3%
201 a 300 m ²	14,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	13,3%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	53,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%
Financiamento CAIXA	43,3%
Financiamento Outros Bancos	20,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	3,3%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	37,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	35,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,5%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	5,0%

Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	2,5%
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	2,5%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	22,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	27,5%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	10,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	10,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	2,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	7,5%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	0,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	5,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,5%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,5%
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 Setembro

Locações	%
Casas Alugadas	85%
Apartamentos Alugadas	15%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	9,3%
2 Dorm.	46,5%
3 Dorm.	39,5%
4 Dorm.	4,7%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,3%
51 a 100 m ²	30,2%
101 a 200 m ²	34,9%
201 a 300 m ²	7,0%
301 a 400 m ²	2,3%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	2,3%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	72,7%
3 Dorm.	27,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	45,5%
51 a 100 m ²	36,4%
101 a 200 m ²	18,2%
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 aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	48,6%
Depósito caução	12,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	31,9%
Outros	6,9%

Localização	Percentual
Central	16,9%
Nobre	20,2%
Demais Regiões	62,9%

Motivo da mudança	Percentual
-------------------	------------

Mudou para um aluguel mais caro	23,5%
Mudou para um aluguel mais barato	23,5%
Mudou sem dar justificativa	52,9%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	77,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	1,9%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	1,9%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	7,5%
de R\$501 a \$750,00	7,5%
de R\$751 a \$1.000,00	28,3%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	11,3%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	13,2%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,4%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	1,9%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,4%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	1,9%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,7%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	1,9%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	1,9%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-37,98%	-37,74%
Fevereiro	+57,89%	+34,65%
Março	-24,19%	+4%
Abril	+14,12%	+3,85%
Maio	+15,83%	+24,74%
Junho	-8,62%	+7,69%
Julho	-17,63%	-38,77%
Agosto	+40,63%	+64,35
Setembro	-9,57%	-10,52%
Acumulado 2025	+30,48%	+52,25%