

Pesquisa CRECISP

São José do Rio Preto e Região

Maio 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São José do Rio Preto registra queda em maio, mas segue movimentado nas regiões periféricas

Mesmo com retração nas vendas e locações, setor permanece ativo em faixas de preço acessíveis e áreas de expansão urbana

Vendas e locações em retração no mês

A região de São José do Rio Preto registrou em maio uma retração significativa no mercado imobiliário. De acordo com levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), as **vendas caíram 34,03%** em relação a abril, enquanto as **locações recuaram 50,77%**. Apesar disso, no acumulado do ano, as vendas ainda apresentam alta de **7,53%**, enquanto as locações recuam **79,56%**.

Participaram da pesquisa 77 imobiliárias de 22 municípios da região, entre eles Barretos, Catanduva, Fernandópolis, Mirassol, Olímpia, Votuporanga e São José do Rio Preto.

Imóveis acessíveis dominam as vendas

As **casas representaram 63% das vendas**, e os **apartamentos, 37%**. A maioria das unidades vendidas estava avaliada em até **R\$ 200 mil**, com destaque para **casas de 2 dormitórios (64%) e área útil entre 100 m² e 200 m²**. Já entre os apartamentos, **66,7% tinham 2 dormitórios e área de até 100 m²**.

As vendas se concentraram nas **regiões periféricas (51,5%)**, com **33,3% em áreas nobres e 15,2% no centro**. Em termos de pagamento, **38,2% das vendas foram financiadas por outros bancos, 23,5% pela Caixa**, e o restante dividido entre compras à vista (23,5%) e negociações com os proprietários (14,7%).

Mais da metade dos imóveis (**55%**) foi vendida pelo valor anunciado, enquanto os demais tiveram descontos de até **20%**.

Locação em queda, mas ainda aquecida em faixas populares

No segmento de locação, **as casas representaram 87% dos contratos**, com predominância de imóveis de **2 dormitórios**, e área entre **50 m² e 100 m²**. Os **apartamentos locados (13%)** também se concentraram em unidades de **2 dormitórios**.

A faixa de aluguel mais comum ficou entre **R\$ 1.000 e R\$ 1.500 (47,6%)**, com destaque também para imóveis entre **R\$ 501 e R\$ 750 (23,8%)** e até **R\$ 2.000**. A **garantia mais utilizada foi o seguro fiança (46,4%)**, seguida por fiador (32,1%) e depósito caução (14,3%).

As locações também se concentraram nas **regiões periféricas (48%)**, seguidas pelas áreas nobres (28%) e centrais (24%).

Investimentos recentes sustentam perspectivas para o mercado

Apesar da retração pontual, o mercado imobiliário da região segue respaldado por **investimentos estratégicos em infraestrutura e mobilidade urbana**. A imprensa local tem destacado:

- A **revitalização do Centro de Rio Preto**, com investimentos em mobilidade, iluminação e espaços públicos;
- A **ampliação do Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi**, que atrai novas empresas e fomenta o crescimento urbano;
- Obras de **duplicação e manutenção viária**, como nas avenidas Philadelpho Gouveia Netto e Lino José de Seixas;
- Incentivos ao setor de construção civil com **novos projetos habitacionais de interesse social**, que visam atender à população de renda média e baixa.

Além disso, a cidade segue consolidada como um dos principais polos de saúde, comércio e serviços do interior paulista, atraindo fluxo contínuo de novos moradores e investidores.

Expectativa é de recuperação gradual e estabilidade nos próximos meses

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, observa que “o mês de maio refletiu um ajuste no mercado, mas os fundamentos da região continuam sólidos. A presença de grandes investimentos públicos e privados deve contribuir para a retomada do crescimento, especialmente no segundo semestre, com novas oportunidades no setor habitacional e comercial”.

Vendas em Maio

Vendas	%
--------	---

Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,0%
2 Dorm.	64,0%
3 Dorm.	24,0%
4 Dorm.	8,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	24,0%
51 a 100 m ²	24,0%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	8,0%
301 a 400 m ²	4,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	13,3%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	46,7%
51 a 100 m ²	46,7%
101 a 200 m ²	6,7%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	15,2%
Nobre	33,3%
Demais Regiões	51,5%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	23,5%
Financiamento CAIXA	23,5%
Financiamento Outros Bancos	38,2%
Direto com Proprietário	14,7%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	17,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	2,5%

Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,0%
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	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	2,5%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	25,0%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	7,5%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	15,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	10,0%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	10,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	7,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,5%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	5,0%
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	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,5%
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	2,5%
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 Maio

Locações	%
Casas Alugadas	87%
Apartamentos Alugadas	13%

Casas Alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	11,8%
2 Dorm.	41,2%
3 Dorm.	35,3%
4 Dorm.	11,8%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	11,8%
51 a 100 m ²	41,2%
101 a 200 m ²	11,8%
201 a 300 m ²	29,4%
301 a 400 m ²	5,9%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	16,7%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	16,7%
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	32,1%
Depósito caução	14,3%
T. de Capitalização	3,6%
Seguro Fiança	46,4%
Outros	3,6%

Localização	Percentual
Central	24,0%
Nobre	28,0%
Demais Regiões	48,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	33,3%
Mudou para um aluguel mais barato	26,3%
Mudou sem dar justificativa	40,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	78,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	8,7%
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	0,0%
Desconto maior que 30%, ABAIXO do Anunciado	0,0%

Valor Aluguel Casa/apto	Percentual
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	23,8%
de R\$751 a \$1.000,00	9,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,5%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	38,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	14,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	0,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	4,8%
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
Janeiro	-42,86%	-15%
Fevereiro	-29,27%	+10,52%
Março	+120,16%	-1,70%
Abril	-6,47%	-22,61%
Mai	-34,03%	-50,77%
Acumulado 2025	+7,53%	-79,56%