

Pesquisa CRECISP

## **Presidente Prudente e Região**

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Presidente Prudente inicia 2026 com retração nas vendas e forte expansão nas locações**

O mercado de imóveis residenciais usados em Presidente Prudente e região começou 2026 sob dois movimentos distintos: retração nas vendas e crescimento expressivo nas locações. É o que aponta a pesquisa divulgada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, referente a janeiro de 2026.

O levantamento, realizado com 57 imobiliárias em 14 municípios da região, indica que as vendas apresentaram queda de 5,32% em comparação com dezembro de 2025, enquanto as locações registraram alta de 68,93%, revelando mudança no comportamento do consumidor no início do ano .

A redução nas vendas está associada a fatores econômicos que continuam impactando o crédito imobiliário, como cautela das famílias diante do custo de financiamento e reorganização financeira típica do início do exercício. Ainda assim, o dado mais relevante é a manutenção de um mercado voltado a imóveis de maior valor agregado.

Os imóveis acima de R\$ 501 mil concentraram 71,4% das transações, com destaque para faixas entre R\$ 501 mil e R\$ 700 mil, além de registros significativos entre R\$ 1,3 milhão e R\$ 2 milhões. O resultado revela perfil de comprador com maior capacidade financeira e busca por padrão construtivo superior.

A Região Nobre liderou as vendas com 56,3% das transações, seguida pelas demais regiões (31,3%) e área central (12,5%). A preferência por bairros valorizados indica movimento de consolidação patrimonial e busca por melhor infraestrutura urbana.

Os apartamentos lideraram as vendas, representando 60% dos negócios, enquanto as casas corresponderam a 40%. Entre as casas, predominam unidades de 3 dormitórios (50%) e área superior a 201 m<sup>2</sup> (50%). Já os apartamentos mais negociados possuem 2 dormitórios (50%) e área entre 101 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> (50%).

Outro dado relevante é que 64,3% das vendas foram fechadas pelo mesmo valor anunciado, demonstrando alinhamento entre expectativa do vendedor e precificação adequada de mercado.

O pagamento à vista e o parcelamento direto com o proprietário dividiram a liderança, com 30% cada. O financiamento por outros bancos representou 20%, o financiamento pela CAIXA 10% e consórcios 10%. O equilíbrio entre modalidades mostra que, embora o crédito bancário esteja presente, negociações diretas ainda desempenham papel estratégico.

### **Locações impulsionadas por demanda sazonal**

Se as vendas retraíram, o mercado de locações apresentou forte expansão. O crescimento de 68,93% em janeiro reflete demanda sazonal típica do início do ano, período de transferências profissionais, início do calendário acadêmico e reorganização familiar.

As casas foram amplamente preferidas, representando 88% dos novos contratos, contra 12% de apartamentos. A maior concentração ocorreu nas demais regiões (46,2%), seguidas pela área central (30,8%) e região nobre (23,1%), evidenciando busca por melhor relação custo-benefício.

A faixa de aluguel mais praticada situou-se entre R\$ 1.001 e R\$ 1.500, concentrando 45,4% dos contratos. Imóveis entre R\$ 501 e R\$ 750 também tiveram participação relevante.

Entre as casas alugadas predominam 3 dormitórios (41,2%) e área entre 101 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> (47,1%). Nos apartamentos, a maior procura concentrou-se em unidades de 1 e 2 dormitórios (40% cada), com metragens de até 50 m<sup>2</sup> (60%).

O fiador permanece como principal garantia locatícia, representando 64% dos contratos, seguido pelo seguro-fiança com 36%. Não houve registros relevantes de caução ou título de capitalização, reforçando a tradição regional na adoção do fiador como instrumento de segurança jurídica.

Os dados de janeiro demonstram um mercado seletivo nas vendas e aquecido nas locações. A concentração em imóveis de padrão superior nas vendas sugere estabilidade patrimonial, enquanto a forte alta nas locações indica cautela e preferência por flexibilidade contratual.

Diante desse cenário, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais estratégica. A correta precificação, análise documental, avaliação de crédito, estruturação contratual e orientação quanto às garantias locatícias são elementos essenciais para segurança jurídica e equilíbrio das transações.

A intermediação profissional qualificada assegura transparência, reduz riscos e contribui para a estabilidade do mercado regional, especialmente em momentos de transição econômica.

O desempenho de janeiro sinaliza que 2026 tende a ser um ano de ajustes e oportunidades, exigindo planejamento, informação técnica e acompanhamento especializado para compradores, vendedores, locadores e locatários.

### **Vendas em Janeiro**

| <b>Vendas</b>         | <b>%</b> |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas        | 40%      |
| Apartamentos Vendidos | 60%      |

### **Casas vendidas**

| <b>Dormitórios Casa</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm.                 | 0,0%              |
| 2 Dorm.                 | 33,3%             |
| 3 Dorm.                 | 50,0%             |
| 4 Dorm.                 | 16,7%             |
| 5 Dorm.                 | 0,0%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>            | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 33,3%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 16,7%             |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,0%              |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 50,0%             |
| 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

| Dormitórios Apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete        | 0,0%       |
| 1 Dorm.          | 0,0%       |
| 2 Dorm.          | 50,0%      |
| 3 Dorm.          | 37,5%      |
| 4 Dorm.          | 12,5%      |
| 5 Dorm.          | 0,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 12,5%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 37,5%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 50,0%      |
| 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

| localização Casa/Apartamento | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Central                      | 12,5%      |
| Nobre                        | 56,3%      |
| Demais Regiões               | 31,3%      |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|------------|
| À Vista                             | 30,0%      |
| Financiamento CAIXA                 | 10,0%      |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Financiamento Outros Bancos | 20,0% |
| Direto com Proprietário     | 30,0% |
| Consórcios                  | 10,0% |

| <b>Desconto concedido</b>                               | <b>Percentual</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                        | 64,3%             |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 14,3%             |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 14,3%             |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado   | 0,0%              |
| Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado   | 7,1%              |
| 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%              |

| <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  | 7,1%              |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 14,3%             |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 0,0%              |
| 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  | 7,1%  |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 14,3% |
| De R\$ 601mil a R\$700 mil  | 14,3% |
| De R\$ 701mil a R\$800 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 801mil a R\$900 mil  | 7,1%  |
| 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   | 14,3% |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi    | 14,3% |
| De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi  | 7,1%  |
| 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 Janeiro

| Locações              | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas        | 88% |
| Apartamentos Alugadas | 12% |

### Casas alugadas

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 11,8%      |
| 2 Dorm.         | 29,4%      |
| 3 Dorm.         | 41,2%      |
| 4 Dorm.         | 17,6%      |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 5,9%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 35,3%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 47,1%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 11,8%      |
| 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

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 40,0%      |
| 2 Dorm.         | 40,0%      |
| 3 Dorm.         | 20,0%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 60,0%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 40,0%      |
| 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 aptos alugados

| Modalidade | Porcentagem |
|------------|-------------|
|------------|-------------|

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Fiador              | 64,0% |
| Depósito caução     | 0,0%  |
| T. de Capitalização | 0,0%  |
| Seguro Fiança       | 36,0% |
| Outros              | 0,0%  |

| Localização    | Percentual |
|----------------|------------|
| Central        | 30,8%      |
| Nobre          | 23,1%      |
| Demais Regiões | 46,2%      |

| Motivo da mudança                 | Percentual |
|-----------------------------------|------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 16,7%      |
| Mudou para um aluguel mais barato | 11,1%      |
| Mudou sem dar justificativa       | 72,2%      |

| Desconto concedido Casa / Apartamento       | Percentual |
|---------------------------------------------|------------|
| Mesmo valor anunciado                       | 50,0%      |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 40,9%      |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado   | 4,5%       |
| Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado  | 4,5%       |
| 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    | 18,2%      |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| de R\$751 a \$1.000,00       | 4,5%  |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00  | 22,7% |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00  | 22,7% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00  | 4,5%  |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 9,1%  |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 4,5%  |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 4,5%  |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 9,1%  |
| 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**

| <b>Mês</b>     | <b>Variação/Vendas</b> | <b>Variação/Locações</b> |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Janeiro</b> | <b>-5,32%</b>          | <b>+68,93%</b>           |