

Pesquisa CRECISP

Ribeirão Preto e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Ribeirão Preto mantém demanda aquecida, mas desacelera em abril diante de cenário econômico mais seletivo

O mercado imobiliário de Ribeirão Preto e região apresentou desaceleração moderada em abril de 2026, refletindo um movimento de acomodação após meses consecutivos de forte expansão. Pesquisa realizada pelo CRECISP, com participação de 87 imobiliárias distribuídas em 23 municípios, apontou retração de 10,01% nas vendas e redução de 13,52% nas locações de imóveis residenciais usados. Ainda assim, o setor segue sustentado por demanda consistente, especialmente nos segmentos médio e popular, demonstrando capacidade de adaptação mesmo diante de um ambiente econômico mais cauteloso.

A conjuntura econômica nacional ajuda a explicar o comportamento do consumidor. Taxas de juros elevadas, maior rigor na concessão de crédito imobiliário e o comprometimento crescente da renda familiar têm levado compradores e locatários a adotar postura mais racional na escolha dos imóveis. Ao mesmo tempo, Ribeirão Preto continua demonstrando força econômica regional, impulsionada pelo agronegócio, setor de serviços, universidades, saúde e comércio, fatores que preservam a dinâmica do mercado habitacional.

As casas representaram 60% das vendas realizadas em abril, enquanto os apartamentos responderam por 40% dos negócios. Entre as residências comercializadas, predominam imóveis de três dormitórios, responsáveis por 51,9% das negociações, seguidos pelas unidades de dois dormitórios, com 40,7%. O dado demonstra que as famílias seguem priorizando imóveis com melhor acomodação e possibilidade de uso multifuncional dos ambientes.

Nos apartamentos, a preferência concentrou-se nas unidades compactas e funcionais. Imóveis de dois dormitórios responderam por 60% das vendas, enquanto apartamentos de um dormitório atingiram participação relevante de 25%, além de quitinetes com 5%. O comportamento revela tanto procura por moradia acessível quanto interesse de investidores em imóveis de menor ticket e maior liquidez.

Em relação às áreas úteis, as casas entre 101 m² e 200 m² lideraram as vendas, com 37% das negociações, enquanto apartamentos de até 100 m² representaram 95% do total comercializado, reforçando a preferência por imóveis com custos operacionais mais baixos e manutenção mais acessível.

Faixas de preço revelam mercado diversificado

A pesquisa aponta equilíbrio entre imóveis populares, médios e de padrão mais elevado. As vendas ficaram mais concentradas na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, responsável por 27,7% dos negócios, seguida pelos imóveis de até R\$ 200 mil, com 25,5%. Também houve presença expressiva de imóveis acima de R\$ 501 mil, que responderam por 19,1% das vendas realizadas no período.

O levantamento detalhado demonstra ainda forte movimentação nas faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 250 mil, com 21,3% das negociações, além de imóveis entre R\$ 401 mil e R\$ 450 mil, com 12,8%, evidenciando um mercado heterogêneo e sustentado por diferentes perfis de consumidores.

Outro indicador relevante é o comportamento das negociações. Cerca de 31,9% dos imóveis foram vendidos pelo mesmo valor anunciado, enquanto 27,7% tiveram descontos entre 6% e 10%, mostrando que compradores permanecem atentos às condições comerciais e mais dispostos à negociação.

As chamadas demais regiões da cidade e municípios pesquisados concentraram 62,1% das vendas realizadas em abril. Os bairros nobres responderam por 27,6%, enquanto a região central ficou com apenas 10,3% das negociações.

O comportamento demonstra expansão da procura para áreas com maior oferta de imóveis, melhor relação custo-benefício e possibilidades de crescimento urbano. A descentralização do mercado também acompanha transformações no perfil das famílias, que buscam bairros com infraestrutura, mobilidade e preços mais competitivos.

O crédito imobiliário continua desempenhando papel fundamental na sustentação do mercado. Os financiamentos realizados pela Caixa Econômica Federal responderam por 43,3% das vendas concretizadas em abril, consolidando a instituição como principal agente financiador da habitação na região.

As compras à vista também apresentaram participação elevada, com 36,7% dos negócios, indicando presença significativa de investidores e compradores com maior capacidade financeira. Financiamentos por outros bancos, negociações diretas com proprietários e consórcios tiveram participação semelhante, com 6,7% cada modalidade.

Locações mantêm força nos bairros nobres

O mercado de locação apresentou retração de 13,52% em abril, mas segue aquecido e sustentado por forte demanda habitacional. Os apartamentos lideraram amplamente as locações, representando 63,2% dos contratos firmados, enquanto as casas corresponderam a 36,8%.

Os bairros nobres concentraram 56,3% das locações realizadas, confirmando valorização das regiões mais estruturadas da cidade, com melhor oferta de serviços, comércio e mobilidade urbana. As demais regiões responderam por 43,8%, enquanto a área central praticamente não registrou participação no período.

Os valores de aluguel ficaram concentrados em faixas consideradas acessíveis para o padrão regional. A maior incidência ocorreu entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500, representando 27,3% dos contratos, seguida pelos imóveis entre R\$ 751 e R\$ 1.000, com 18,2%. Também houve presença significativa de locações acima de R\$ 3 mil, demonstrando coexistência entre mercado popular e imóveis de padrão superior.

O seguro-fiança foi utilizado em 75% dos contratos de locação, consolidando-se como principal modalidade de garantia locatícia em Ribeirão Preto e região. O percentual demonstra avanço da profissionalização do mercado, maior segurança jurídica e preferência por soluções que tragam agilidade tanto para proprietários quanto para locatários.

Fiador e título de capitalização tiveram participação de 12,5% cada, enquanto o depósito caução praticamente não apareceu nas negociações analisadas.

Mercado mais seletivo reforça importância do corretor de imóveis

Diante de um cenário econômico mais criterioso e competitivo, cresce ainda mais a importância da atuação do corretor de imóveis na intermediação imobiliária. O profissional habilitado exerce papel essencial na avaliação mercadológica, análise documental, orientação jurídica e condução segura das negociações, oferecendo proteção tanto para compradores quanto para vendedores e locatários.

Em um ambiente de crédito mais restrito, oscilações econômicas e maior exigência contratual, a assessoria técnica do corretor se torna decisiva para evitar riscos, identificar oportunidades e assegurar que todas as etapas da negociação sejam realizadas dentro da legalidade e com transparência.

Os números de abril demonstram que o mercado imobiliário de Ribeirão Preto permanece sólido, mesmo diante de uma desaceleração pontual. O setor segue sustentado por demanda habitacional consistente, diversificação econômica regional e busca permanente da população por moradia, investimento patrimonial e qualidade de vida.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	60%
Apartamentos Vendidos	40%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	40,7%
3 Dorm.	51,9%
4 Dorm.	3,7%
5 Dorm.	3,7%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	14,8%
51 a 100 m ²	22,2%
101 a 200 m ²	37,0%
201 a 300 m ²	11,1%
301 a 400 m ²	7,4%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	7,4%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	5,0%

1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	55,0%
101 a 200 m ²	5,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	10,3%
Nobre	27,6%
Demais Regiões	62,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	36,7%
Financiamento CAIXA	43,3%
Financiamento Outros Bancos	6,7%
Direto com Proprietário	6,7%
Consórcios	6,7%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	31,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	27,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	4,3%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,4%
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	2,1%
Vendida com desconto de 36 a 40%, ABAIXO do Anunciado	2,1%
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	4,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	19,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,3%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	6,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	8,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	12,8%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	4,3%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,1%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	0,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	4,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,4%
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	2,1%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	37%
Apartamentos Alugadas	63%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	40,0%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	40,0%

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%

Aptos alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	12,5%
1 Dorm.	25,0%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	50,0%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	12,5%
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	12,5%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	12,5%
Seguro Fiança	75,0%

Outros	0,0%
--------	------

Localização	Percentual
Central	0,0%
Nobre	56,3%
Demais Regiões	43,8%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	50,0%
Mudou sem dar justificativa	50,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	69,2%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	15,4%
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	9,1%
de R\$751 a \$1.000,00	18,2%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	9,1%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	27,3%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	9,1%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	9,1%
de R\$4.001,00 mil a R\$5mil	0,0%
Mais e R\$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	- 47,25%	+61,84%
Fevereiro	+103,70%	+8,93%
Março	-1,51%	-19,91%
Abril	-10,01%	-13,52%
Acumulado 2026	+54,94%	+50,86%

Acumulado 12 meses

Vendas: +51,66%

Locações: +296,50%