Pesquisa CRECISP

Presidente Prudente e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Presidente Prudente ganha novo ritmo em agosto

O mercado imobiliário de Presidente Prudente e região iniciou o segundo semestre de 2026 com avanço tanto nas vendas quanto nas locações. Em agosto, as negociações de imóveis residenciais usados apresentaram crescimento de **5,60% nas vendas** e de **39,64% nos contratos de aluguel**, indicando um movimento de recuperação e maior circulação de compradores e locatários.

A pesquisa abrangeu os municípios de Presidente Prudente, Presidente Venceslau, Rancharia, Regente Feijó, Álvares Machado, Dracena, Indiana, Martinópolis, Piquerobi e Pirapozinho. Os dados revelam um mercado com características distintas das observadas em julho: enquanto o mês anterior havia registrado forte avanço nas vendas e retração nas locações, agosto trouxe uma evolução mais moderada no segmento de compra e uma retomada expressiva da procura por imóveis para alugar.

Vendas avançam de forma moderada e valorizam imóveis maiores

As vendas de imóveis residenciais usados cresceram **5,60% em agosto**. Embora o percentual seja mais discreto que o aumento de **113,29% registrado em julho**, o resultado confirma a continuidade do movimento positivo no mercado de compra e venda.

As casas representaram **75% das vendas**, enquanto os apartamentos responderam por **25%**. A predominância das unidades horizontais permanece, mas a participação dos apartamentos demonstra que existe procura por diferentes tipos de imóveis, especialmente entre compradores que buscam praticidade, localização e alternativas de aquisição compatíveis com sua renda.

A distribuição regional das vendas apresentou um cenário equilibrado entre as áreas pesquisadas. As regiões centrais responderam por **37,5% dos negócios**, o mesmo percentual observado nos bairros considerados nobres. Já as demais regiões participaram com **25% das vendas**. Esse resultado difere do padrão observado em julho, quando os bairros fora do centro concentraram a maior parte das negociações. Em agosto, portanto, imóveis localizados em áreas centrais e valorizadas ganharam maior participação no mercado.

Faixas acima de R$ 300 mil concentram as compras

Os imóveis entre **R$ 301 mil e R$ 400 mil** representaram **33,3% das vendas**, mesma participação observada para as unidades acima de **R$ 501 mil**. Os imóveis entre **R$ 201 mil e R$ 300 mil** corresponderam a **25% das negociações**, enquanto as unidades de até **R$ 200 mil** participaram com **8,3%**.

Não foram registradas vendas de imóveis na faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil. A distribuição de agosto mostra um perfil de compra um pouco diferente do observado em julho, quando os negócios estavam mais concentrados nas faixas entre R$ 201 mil e R$ 400 mil. O crescimento da participação dos imóveis acima de R$ 501 mil pode indicar a realização de operações de maior valor ou a presença de compradores com maior capacidade de investimento.

A concentração de um terço das vendas na faixa entre R$ 301 mil e R$ 400 mil confirma a importância dos imóveis de padrão intermediário. Ao mesmo tempo, a participação expressiva das unidades acima de R$ 501 mil demonstra que o mercado regional também apresenta demanda por imóveis mais amplos, melhor localizados ou com características diferenciadas.

Pagamento à vista divide espaço com financiamento

As compras realizadas **à vista** foram responsáveis por **50% das vendas**. O financiamento pela Caixa Econômica Federal e as negociações diretas com o proprietário participaram com **25% cada**, enquanto não houve registros de operações financiadas por outros bancos ou realizadas por consórcio.

O predomínio dos pagamentos à vista representa uma mudança importante em relação a julho, quando o financiamento da Caixa respondeu por **44% das vendas**, enquanto os negócios diretos com o proprietário representaram 28% e as compras à vista, 24%.

Esse resultado pode estar relacionado à maior participação de imóveis de valor elevado, à utilização de recursos próprios ou à concretização de negociações envolvendo compradores que já possuíam capital disponível. Mesmo com a redução proporcional do financiamento, o crédito habitacional continua presente e mantém relevância para uma parcela dos consumidores.

Casas de três dormitórios lideram as negociações

Entre as casas vendidas em agosto, os imóveis de **três dormitórios** foram predominantes, com **77,8% das negociações**. As casas de dois dormitórios representaram **22,2%**, enquanto não houve registros de vendas de imóveis com até um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

O perfil observado é diferente do registrado em julho, quando as casas de dois dormitórios correspondiam à maioria das vendas, com 52,2%. A maior procura por imóveis de três dormitórios em agosto pode estar associada à busca por mais espaço, à formação de famílias maiores ou à aquisição de imóveis com potencial de valorização e melhor adequação às necessidades dos compradores.

A preferência por casas mais amplas também aparece na distribuição das áreas úteis. Imóveis entre **101 e 200 metros quadrados** representaram **55,6% das vendas**, enquanto as casas com mais de **201 metros quadrados** corresponderam a **33,3%**. As unidades entre 51 e 100 metros quadrados participaram com **11,1%**, e não houve registros de casas com até 50 metros quadrados.

Esse cenário evidencia uma demanda concentrada em imóveis de médio e grande porte. A ausência de vendas de casas compactas e a forte participação das unidades acima de 100 metros quadrados indicam que agosto apresentou um perfil de compradores disposto a investir em maior área construída.

No segmento de apartamentos, houve distribuição equivalente entre as diferentes categorias de dormitórios: unidades de dois dormitórios, três dormitórios e quatro ou mais dormitórios representaram **33,3% cada**. Não foram registradas vendas de apartamentos com até um dormitório.

Quanto à área útil, os apartamentos entre **101 e 200 metros quadrados** responderam por **67% das vendas**, enquanto aqueles entre 51 e 100 metros quadrados participaram com **33%**. Não houve registros de apartamentos com até 50 metros quadrados ou com mais de 201 metros quadrados.

A procura por apartamentos maiores reforça a percepção de que o mercado de agosto esteve menos concentrado em unidades compactas. Em julho, os apartamentos de até 50 metros quadrados representaram 62,5% das vendas; em agosto, a demanda se deslocou para imóveis com maior espaço interno.

Locações aceleram após a retração de julho

O mercado de locações apresentou crescimento de **39,64% em agosto**, revertendo parte da retração de **17,62% registrada em julho**. O resultado indica que a demanda por aluguel voltou a ganhar força, possivelmente impulsionada por famílias que adiaram a compra de um imóvel, por mudanças profissionais ou pela necessidade de encontrar unidades mais adequadas ao momento financeiro.

As casas representaram **100% dos contratos de locação**, enquanto não houve registros de apartamentos alugados. A preferência absoluta por imóveis horizontais reforça a importância das casas no mercado regional de aluguel e pode estar relacionada à busca por maior espaço, quintal, privacidade e facilidade de adaptação para famílias.

As demais regiões concentraram **67% das locações**. As áreas centrais e os bairros nobres participaram com **17% cada**. Assim como em julho, os imóveis localizados fora das áreas mais valorizadas permaneceram como principal escolha dos locatários, provavelmente por oferecerem melhor relação entre preço, espaço e localização.

Aluguéis de até R$ 1 mil continuam predominantes

Os contratos com valores de até **R$ 1.000** representaram **50% das locações**. Os imóveis entre **R$ 1.501 e R$ 2.000** corresponderam a **25%**, mesma participação dos aluguéis entre **R$ 2.001 e R$ 3.000**.

Não foram registrados contratos entre R$ 1.001 e R$ 1.500 nem acima de R$ 3.001. A distribuição indica uma concentração da demanda nas faixas de menor e médio valor, embora um quarto dos contratos tenha envolvido imóveis entre R$ 2.001 e R$ 3.000.

Em comparação com julho, quando os aluguéis de até R$ 1.500 representaram a maior parte dos contratos, agosto apresentou uma distribuição mais concentrada nas unidades de até R$ 1.000 e nos imóveis com valores superiores a R$ 1.500. Esse comportamento pode indicar a coexistência de dois grupos de demanda: locatários que buscam preservar o orçamento e consumidores interessados em imóveis maiores ou melhor localizados.

Casas alugadas apresentam perfis distintos de tamanho

Entre as casas alugadas, houve divisão igual entre imóveis de até um dormitório e unidades de três dormitórios, com **50% dos contratos cada**. Não foram registradas locações de casas com dois dormitórios ou com quatro dormitórios ou mais.

A distribuição da área útil também ficou dividida: **50% das casas alugadas tinham até 50 metros quadrados**, enquanto os outros **50% possuíam entre 101 e 200 metros quadrados**. Não houve registros de imóveis entre 51 e 100 metros quadrados ou acima de 201 metros quadrados.

O resultado revela dois perfis distintos de locatários. De um lado, há procura por casas compactas, provavelmente associadas a menores custos de aluguel e manutenção. De outro, existe demanda por imóveis maiores, adequados a famílias que necessitam de mais espaço. A ausência de registros na faixa intermediária mostra que os contratos de agosto ficaram concentrados nos extremos de tamanho.

Não houve locações de apartamentos no período, impossibilitando a identificação de um padrão de dormitórios ou área útil para esse segmento. Os dados correspondentes aparecem sem registros na pesquisa, pois a totalidade dos contratos foi formada por casas.

Fiador e seguro-fiança dividem a preferência dos locadores

O **fiador** foi a principal modalidade de garantia, utilizado em **41,2% dos contratos**. O **seguro-fiança** respondeu por **29,4%**, enquanto o **título de capitalização** participou com **26,5%**. O depósito caução representou **2,9% dos contratos**, e não houve registros de outras modalidades.

A distribuição mostra um cenário mais diversificado que o observado em julho, quando o seguro-fiança predominou de forma ampla, com 71,8% dos contratos. Em agosto, a diferença entre as modalidades foi menor, indicando que

proprietários e locatários utilizaram diferentes alternativas para viabilizar os negócios.

A participação relevante do fiador demonstra que essa garantia continua presente no mercado regional, especialmente entre locatários que contam com familiares ou terceiros dispostos a assumir a responsabilidade contratual. O crescimento da presença do título de capitalização também revela maior diversidade nas soluções utilizadas para reduzir os riscos da locação sem depender exclusivamente de um fiador.

Agosto reforça a recuperação e mostra um mercado mais diversificado

Os resultados de agosto apontam para um mercado imobiliário regional em recuperação, com crescimento simultâneo nas vendas e nas locações. As vendas avançaram de forma moderada, mas apresentaram uma mudança no perfil dos imóveis negociados, com maior participação de casas de três dormitórios, unidades com mais de 100 metros quadrados e imóveis situados em áreas centrais ou nobres.

As locações, por sua vez, registraram crescimento expressivo após a queda observada em julho. A procura concentrou-se integralmente em casas, principalmente nas demais regiões dos municípios pesquisados e na faixa de aluguel de até R$ 1.000. Ao mesmo tempo, a presença de contratos entre R$ 1.501 e R$ 3.000 demonstra que também existe demanda por imóveis maiores ou com características mais valorizadas.

O comportamento do mercado confirma que compradores e locatários continuam atentos ao equilíbrio entre preço, localização, espaço e condições de pagamento. A compra à vista ganhou destaque nas vendas, enquanto as garantias locatícias apresentaram maior distribuição entre fiador, seguro-fiança e título de capitalização.

A evolução dos próximos meses deverá continuar condicionada ao crédito imobiliário, às taxas de juros, à renda das famílias e ao nível de confiança dos consumidores. Em um ambiente no qual diferentes perfis de imóveis encontram espaço, o corretor de imóveis mantém papel fundamental para orientar as partes, avaliar alternativas de pagamento e garantia, conferir a documentação e conduzir as negociações com segurança e transparência.

Vendas em Agosto

Vendas	**%**
Casas Vendidas	75%
Apartamentos Vendidos	25%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	22,2%
3 Dorm.	77,8%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	11,1%
101 a 200 m²	55,6%
201 a 300 m²	11,1%
301 a 400 m²	22,2%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	33,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	33,3%
101 a 200 m²	66,7%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	37,5%
Nobre	37,5%
Demais Regiões	25,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	50,0%
Financiamento CAIXA	25,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	25,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	66,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$100 mil	0,0%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	8,3%
De R$ 201mil a R$250 mil	16,7%
De R$ 251mil a R$300 mil	8,3%
De R$ 301mil a R$350 mil	8,3%
De R$ 351mil a R$400 mil	25,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	8,3%
De R$ 601mil a R$700 mil	8,3%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	8,3%
De R$ 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	8,3%
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 Agosto

Locações	%
Casas Alugadas	100%
Apartamentos Alugadas	0%

Casas alugadas

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	0,0%
101 a 200 m²	50,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Modalidade	Porcentagem
Fiador	41,2%

Depósito caução	2,9%
T. de Capitalização	26,5%
Seguro Fiança	29,4%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	16,7%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	66,7%

Motivo da mudança	**Percentual**
Mudou para um aluguel mais caro	25,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	75,0%

Desconto concedido Casa	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	75,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
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	**Percentual**
Até R$500	25,0%
de R$501 a $750,00	0,0%

de R$751 a $1.000,00	25,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	0,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	25,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	0,0%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	0,0%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	25,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	0,0%
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

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-5,32%	+68,93%
Fevereiro	+70,06%	-32,17%
Março	-3,67%	-17,36%
Abril	+27,27%	-14,58%
Maio	-37,34%	-10,33%
Junho	-6,47%	+128,70%
Julho	+113,29%	-17,62%
Agosto	+5,60%	+39,64%
Acumulado 2026	+163,42%	+145,21%

Acumulado 12 meses

Vendas: +124,83%

Locações: +90,02%