Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Julho 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca recua em julho, mas mantém concentração nas faixas intermediárias

O mercado imobiliário de Franca e região apresentou retração em julho de 2026, interrompendo o movimento de recuperação observado nos meses anteriores. De acordo com o resumo da pesquisa, as vendas de imóveis residenciais usados diminuíram 64,83% em relação ao período anterior, enquanto as locações registraram queda de 22,96%.

Apesar do recuo, os dados revelam características importantes da demanda regional. As negociações permaneceram concentradas em imóveis de padrão econômico e intermediário, com forte participação das casas e preferência por unidades de dois ou três dormitórios. O comportamento demonstra que, mesmo em um cenário de menor volume de transações, a procura continua direcionada a imóveis que combinam espaço, funcionalidade e valores compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias.

Casas continuam liderando as vendas

As casas representaram 73% das vendas realizadas em julho, enquanto os apartamentos corresponderam a 27% das transações. A predominância dos imóveis horizontais confirma a preferência dos compradores por residências com maior área, mais ambientes e possibilidade de atender às necessidades de famílias de pequeno e médio porte.

Entre as casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios foram responsáveis por 62,5% das negociações. As unidades de três dormitórios representaram 37,5%, não havendo registros de vendas de residências com apenas um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

Em relação à área útil, 37,5% das casas comercializadas possuíam entre 51 m² e 100 m². Outros 12,5% estavam na faixa de 101 m² a 200 m², enquanto 12,5% tinham até 50 m². Os imóveis com mais de 201 m² também responderam por 37,5% das vendas, indicando a existência de procura tanto por residências compactas quanto por unidades mais amplas.

No segmento de apartamentos, as unidades de dois dormitórios foram maioria, representando 66,7% das vendas. Os apartamentos de até um

dormitório responderam por 33,3%, sem registros de negociações envolvendo imóveis de três dormitórios ou mais.

A totalidade dos apartamentos vendidos tinha até 50 m² de área útil. Esse resultado evidencia a concentração das transações em unidades compactas, possivelmente associadas a valores mais acessíveis e adequadas a pessoas que vivem sozinhas, casais ou famílias menores.

Faixas de preço mais acessíveis concentram as negociações

O perfil de preços das vendas confirma a predominância dos imóveis voltados ao mercado intermediário. As unidades de até R$ 200 mil representaram 36,4% das transações, constituindo a principal faixa de negociação em julho.

Os imóveis entre R$ 201 mil e R$ 300 mil responderam por 27,3% das vendas, mesmo percentual registrado pela faixa de R$ 301 mil a R$ 400 mil. Juntas, essas três categorias concentraram 90,9% das negociações realizadas no mês.

A faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil teve participação de 9,1%, enquanto não foram registradas vendas de imóveis acima de R$ 501 mil. Os números apontam para um mercado mais sensível às condições de crédito, à renda das famílias e ao custo total da aquisição, com maior movimentação nos imóveis de menor e médio valor.

Financiamento e pagamento à vista dividem a liderança

Em julho, o pagamento à vista e o financiamento pela Caixa Econômica Federal responderam, cada um, por 40% das vendas. O resultado demonstra a importância simultânea da disponibilidade de crédito e da presença de compradores com recursos próprios.

As aquisições realizadas diretamente com o proprietário representaram 20% das negociações. Não houve registros de financiamentos contratados com outros bancos nem de compras efetuadas por meio de consórcios.

A participação expressiva do financiamento habitacional reforça que a manutenção de linhas de crédito acessíveis continua sendo essencial para a recuperação do setor. Ao mesmo tempo, a presença relevante das compras à vista indica a atuação de consumidores que dispõem de recursos acumulados ou que buscam aproveitar oportunidades de negociação em um cenário de menor movimentação.

Região central e demais bairros dividem a preferência

A distribuição territorial das vendas apresentou equilíbrio entre diferentes áreas da cidade e da região. A região central concentrou 25% das

negociações, mesmo percentual observado nos bairros classificados como nobres. As demais regiões responderam por 50% das vendas.

Esse resultado indica que os compradores consideram uma combinação de fatores na escolha do imóvel. Além da localização, aspectos como preço, tamanho, infraestrutura, acesso a serviços e possibilidade de deslocamento influenciam diretamente a decisão de compra.

A participação expressiva das demais regiões demonstra que a procura não se limita às áreas tradicionalmente mais valorizadas. A busca por melhor relação entre custo e benefício permanece determinante para uma parcela significativa dos consumidores.

Locações também recuam, mas casas mantêm ampla preferência

O mercado de locação apresentou queda de 22,96% em julho. Ainda assim, as casas continuaram predominando entre os contratos firmados, representando 69% das locações, enquanto os apartamentos corresponderam a 31%.

Entre as casas alugadas, os imóveis de três dormitórios lideraram com 66,7% dos contratos. As unidades de dois dormitórios responderam por 33,3%, sem registros de locações de imóveis com um dormitório ou com quatro dormitórios e mais.

Quanto à área útil, 66,7% das casas alugadas possuíam entre 101 m² e 200 m², enquanto 33,3% estavam na faixa de 51 m² a 100 m². Não houve registros de casas alugadas com até 50 m² ou com área superior a 201 m².

Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios foram responsáveis por 75% das locações. Os apartamentos de três dormitórios representaram 25%, sem contratos registrados para unidades de até um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

A área dos apartamentos alugados apresentou maior distribuição: 50% possuíam entre 51 m² e 100 m², 25% tinham até 50 m² e outros 25% estavam entre 101 m² e 200 m².

Aluguéis se concentram entre R$ 1.500 e R$ 3.000

As faixas intermediárias também foram predominantes no mercado de locação. Os imóveis com aluguel entre R$ 1.501 e R$ 2.000 representaram 28,6% dos contratos, mesmo percentual observado na faixa entre R$ 2.001 e R$ 3.000.

Os imóveis com valores entre R$ 1.001 e R$ 1.500 responderam por 14,3% das locações, assim como aqueles com aluguel acima de R$ 3.001. Os imóveis de até R$ 1.000 também representaram 14,3% dos contratos.

A distribuição revela um mercado diversificado, porém concentrado em valores compatíveis com a renda de famílias que buscam imóveis de padrão intermediário.

Caução é a principal garantia, com presença significativa de fiadores

O depósito caução foi a modalidade de garantia mais utilizada em julho, respondendo por 50% dos contratos de locação. O fiador apareceu em seguida, com participação de 42,9%.

O seguro-fiança representou 7,1% das locações, enquanto não houve utilização de título de capitalização ou de outras modalidades de garantia.

A predominância do caução demonstra a preferência por uma alternativa considerada mais simples e de contratação direta. A participação expressiva dos fiadores, por sua vez, indica que essa modalidade ainda permanece relevante no mercado regional, especialmente entre locatários que contam com pessoas dispostas a assumir a responsabilidade contratual.

Região periférica lidera as locações

A região periférica concentrou 50% dos contratos de aluguel. A região central respondeu por 43%, enquanto os bairros nobres representaram 7% das locações.

Diferentemente do perfil observado em junho, quando a região central havia concentrado a maior parte dos contratos, os dados de julho apontam uma distribuição mais equilibrada entre o centro e os demais bairros. Esse comportamento pode estar relacionado à busca por preços mais competitivos, maior disponibilidade de imóveis e alternativas de moradia próximas a áreas com infraestrutura urbana.

Pesquisa abrange Franca e municípios da região

A pesquisa de julho reúne informações de Franca e de municípios como Guaíra, Guará, Itirapuã, Ituverava, Miguelópolis, Patrocínio Paulista, Rifaina, São Joaquim da Barra e São José da Bela Vista. O levantamento contou com a participação de 48 corretores e imobiliárias, abrangendo 10 cidades que receberam a pesquisa.

A amplitude da coleta permite observar não apenas o comportamento do mercado de Franca, mas também as características da atividade imobiliária regional, marcada pela preferência por casas, concentração de negócios em faixas intermediárias de preço e influência decisiva das condições de financiamento.

Mercado atravessa julho em ritmo mais moderado

Os resultados de julho mostram um mercado imobiliário menos aquecido do que nos meses anteriores, com retração tanto nas vendas quanto nas locações. Ainda assim, a estrutura das negociações permanece consistente: casas lideram os dois segmentos, os imóveis de dois e três dormitórios concentram a preferência e as faixas intermediárias continuam sustentando a maior parte da atividade.

O cenário reforça a importância de estratégias comerciais alinhadas à realidade financeira dos consumidores, com imóveis bem precificados, documentação regularizada e condições de pagamento adequadas. Em períodos de menor volume de negócios, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP torna-se ainda mais relevante para aproximar as partes, orientar compradores e locatários, avaliar corretamente os imóveis e reduzir riscos nas negociações.

A intermediação profissional contribui para tornar as operações mais transparentes, seguras e eficientes, especialmente em um mercado que permanece sensível ao crédito, à renda das famílias e à relação entre preço, localização e qualidade do imóvel.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	73%
Apartamentos Vendidos	27%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	62,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	12,5%
51 a 100 m²	37,5%
101 a 200 m²	12,5%
201 a 300 m²	25,0%
301 a 400 m²	12,5%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	33,3%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	66,7%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

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

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	25,0%
Nobre	25,0%
Demais Regiões	50,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	40,0%
Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	20,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	36,4%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	36,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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%

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$150 mil	18,2%
De R$ 151mil a R$200 mil	18,2%
De R$ 201mil a R$250 mil	18,2%
De R$ 251mil a R$300 mil	9,1%
De R$ 301mil a R$350 mil	18,2%
De R$ 351mil a R$400 mil	9,1%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	9,1%
De R$ 501mil a R$600 mil	0,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	0,0%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	0,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%
De R$ 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	0,0%
Acima de R$ 5 mi	0,0%

Locações em Julho

Locações	**%**
Casas Alugadas	69%
Apartamentos Alugadas	31%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	33,3%
3 Dorm.	66,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais 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%

Aptos Alugados

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	25,0%
51 a 100 m²	50,0%

101 a 200 m²	25,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	42,9%
Depósito caução	50,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	7,1%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	42,9%
Nobre	7,1%
Demais Regiões	50,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	100,0%
Mudou para um aluguel mais barato	0,0%
Mudou sem dar justificativa	0,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	42,9%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%

Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
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	14,3%
de R$751 a $1.000,00	0,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	14,3%
de R$1.501,00 a R$1750,00	0,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	28,6%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	28,6%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	0,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	14,3%
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	-16,71%	+9,93%
Fevereiro	-16,59%	+13,33%
Março	+116,95%	+101,58%
Abril	-50,81%	-49,36%
Maio	+43,97%	+13,58%
Junho	+59,44%	+5,47%
Julho	-64,83%	-22,96%
Acumulado 2026	+71,42%	+71,57%

Acumulado 12 meses:

Vendas: + 152,88%

Locações: +156,45%