

Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca e região desacelera em abril, mas mantém demanda por imóveis de médio e alto padrão

O mercado imobiliário de Franca e região apresentou retração nas vendas e locações de imóveis residenciais usados em abril de 2026, refletindo um movimento de ajuste após o aquecimento registrado no trimestre anterior. A desaceleração, contudo, não significa perda de relevância do setor, mas sim uma acomodação natural diante do cenário econômico nacional marcado por juros elevados, maior seletividade do crédito e cautela dos consumidores. Os dados são da Pesquisa CRECISP realizada com imobiliárias e corretores de imóveis de oito municípios da região.

A pesquisa aponta que as vendas de imóveis residenciais caíram 50,81% em relação ao mês anterior. O comportamento do consumidor demonstra um perfil mais conservador, priorizando imóveis com melhor relação entre custo, espaço e qualidade de vida. Nesse contexto, as casas continuam liderando amplamente a preferência dos compradores, representando 69% das unidades vendidas, enquanto os apartamentos responderam por 31% das negociações.

A distribuição geográfica das vendas mostra uma mudança importante no comportamento do mercado regional. Apenas 12,5% dos imóveis comercializados estavam localizados na região central e outros 12,5% em bairros nobres. A grande maioria das transações, equivalente a 75%, ocorreu em bairros periféricos ou regiões urbanas intermediárias, evidenciando a procura por imóveis com preços mais competitivos e maior disponibilidade de espaço.

Esse movimento acompanha uma tendência observada em diferentes cidades do interior paulista, onde fatores como mobilidade urbana, expansão dos bairros residenciais e busca por melhor custo-benefício passaram a influenciar diretamente as decisões de compra.

Mesmo com a retração nas vendas, o levantamento demonstra que imóveis amplos continuam atraindo compradores. Entre as casas comercializadas, 60% possuíam três dormitórios e 30% contavam com dois dormitórios. Também chama atenção a participação expressiva de imóveis com

área útil superior a 201 metros quadrados, responsáveis por metade das vendas de casas no período.

Os dados indicam que famílias seguem priorizando conforto e espaço interno, comportamento que ganhou força nos últimos anos e permanece relevante mesmo em um cenário de crédito mais restritivo.

A pesquisa revela um mercado relativamente equilibrado entre imóveis de padrão médio e unidades de maior valor agregado. Os imóveis acima de R\$ 501 mil representaram 40% das vendas realizadas em abril. Já as faixas entre R\$ 201 mil e R\$ 400 mil somaram 46,6% das negociações, consolidando-se como a principal faixa de mercado da região.

O financiamento imobiliário continua sendo peça fundamental para sustentar o setor. Embora 44,4% das operações tenham sido realizadas à vista, a Caixa Econômica Federal concentrou 55,6% dos financiamentos informados pelos entrevistados, reafirmando o protagonismo do crédito habitacional público no acesso à moradia.

Especialistas observam que a manutenção de linhas de crédito, ainda que mais seletivas, contribui para preservar o dinamismo do mercado, principalmente nas faixas intermediárias de preço.

Locações acompanham retração, mas casas dominam preferência

No segmento de locação residencial, a pesquisa também identificou queda significativa, de 49,36% em comparação ao mês anterior. Ainda assim, o mercado segue aquecido em determinados perfis de imóveis, especialmente casas residenciais, que responderam por 94% das locações efetuadas. Os apartamentos tiveram participação de apenas 6%.

O predomínio da moradia horizontal demonstra que a demanda regional permanece fortemente associada a imóveis com quintal, garagem e maior privacidade, características valorizadas sobretudo por famílias.

As garantias locatícias seguem desempenhando papel essencial nas locações residenciais. Modalidades como fiador e seguro-fiança permanecem entre as mais utilizadas pelos consumidores e imobiliárias, oferecendo maior proteção jurídica e financeira tanto para proprietários quanto para inquilinos.

O fortalecimento dessas modalidades acompanha um cenário de maior preocupação com inadimplência e segurança contratual, especialmente em períodos de desaceleração econômica.

Atuação do corretor de imóveis é decisiva para segurança das negociações

Em um mercado mais seletivo e competitivo, cresce também a importância da atuação profissional do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações. Além de aproximar compradores, vendedores, locadores e inquilinos, o corretor exerce papel fundamental na análise documental, avaliação mercadológica, orientação jurídica e condução segura das negociações.

A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece ser competência do corretor de imóveis a intermediação na compra, venda e locação imobiliária. O exercício profissional também está submetido ao Código de Ética Profissional, que determina atuação com zelo, lealdade, transparência e responsabilidade perante clientes e sociedade.

O acompanhamento de um profissional regularmente inscrito no CRECISP reduz riscos, garante maior segurança jurídica às partes e contribui para a valorização do patrimônio imobiliário. Em operações de locação, por exemplo, o corretor auxilia na definição da garantia mais adequada, análise cadastral e elaboração contratual, fatores essenciais para evitar conflitos futuros.

Mesmo diante da retração observada em abril, os dados mostram que o mercado imobiliário de Franca e região continua sólido, sustentado pela demanda habitacional, pela busca por qualidade de vida e pela importância estratégica do crédito imobiliário e da intermediação profissional.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	69%
Apartamentos Vendidos	31%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	30,0%
3 Dorm.	60,0%

4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	10,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	30,0%
201 a 300 m ²	30,0%
301 a 400 m ²	10,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	10,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	20,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%

401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	12,5%
Nobre	12,5%
Demais Regiões	75,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	44,4%
Financiamento CAIXA	55,6%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	66,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	6,7%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	13,3%
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	6,7%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	20,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	13,3%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	6,7%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,7%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,7%
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	13,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	0,0%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,7%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	6,7%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	6,7%
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 Abril

Locações	%
-----------------	----------

Casas Alugadas	94%
Apartamentos Alugadas	6%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	55,6%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	11,1%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	66,7%
101 a 200 m ²	11,1%
201 a 300 m ²	22,2%
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	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	100,0%
51 a 100 m ²	0,0%
101 a 200 m ²	0,0%
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 Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	66,7%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	33,3%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,3%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	85,7%

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	80,0%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 16% a 20%, ABAIXO do Anunciado	10,0%
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	10,0%
de R\$501 a \$750,00	10,0%
de R\$751 a \$1.000,00	30,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	20,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	10,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	10,0%
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	10,0%
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	-16,71%	+9,93%
Fevereiro	-16,59%	+13,33%
Março	+116,95%	+101,58%
Abril	-50,81%	-49,36%
Acumulado 2026	+32,84%	+75,48%

Acumulado 12 meses:

Vendas: + 81,35%

Locações: + 183,54%