Pesquisa CRECISP

Franca e Região

Agosto 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Franca e região avança em agosto, com vendas concentradas em casas e imóveis de maior valor

O mercado imobiliário de Franca e região apresentou recuperação em agosto de 2026, após a retração observada no mês anterior. De acordo com os dados do resumo da pesquisa, as vendas de imóveis residenciais usados cresceram 52,02% em relação ao período anterior, enquanto as locações avançaram 7,69%.

O levantamento reuniu informações de sete municípios — Cristais Paulista, Franca, Guaíra, Ipuã, Ituverava, Patrocínio Paulista e São José da Bela Vista — e contou com a participação de corretores e imobiliárias que atuam na região. Os resultados mostram um mercado marcado pela forte predominância das casas, pela concentração das vendas em imóveis de dois e três dormitórios e pela utilização do financiamento da Caixa Econômica Federal como principal forma de pagamento. No segmento de locação, as casas representaram a totalidade dos contratos registrados, com destaque para imóveis de dois dormitórios e aluguéis concentrados entre R$ 1.001 e R$ 1.500.

Casas predominam amplamente nas vendas

As casas corresponderam a 86% das vendas realizadas em agosto, enquanto os apartamentos representaram 14% das transações. A diferença reforça a preferência dos compradores por imóveis horizontais, que normalmente oferecem maior área privativa, mais ambientes e melhores condições para famílias que buscam espaço e funcionalidade.

Entre as casas vendidas, os imóveis de três dormitórios foram amplamente predominantes, respondendo por 83,3% das negociações. As unidades de dois dormitórios representaram 16,7%, enquanto não houve registros de vendas de casas com apenas um dormitório ou com quatro dormitórios ou mais.

Em relação à área útil, 66,7% das casas comercializadas possuíam entre 101 m² e 200 m². Outros 16,7% estavam na faixa de 51 m² a 100 m², e a mesma proporção correspondia a imóveis com mais de 201 m². Não foram registradas vendas de casas com até 50 m².

Esse perfil indica que o mercado de vendas em agosto esteve concentrado em residências de médio porte, especialmente imóveis com três dormitórios e área suficiente para atender famílias maiores. A presença de unidades acima de 201 m², embora minoritária, também demonstra que houve movimentação em imóveis mais amplos.

No segmento de apartamentos, todos os imóveis vendidos tinham dois dormitórios, representando 100% das negociações desse tipo. Da mesma forma, a totalidade das unidades comercializadas possuía até 50 m² de área útil. O resultado aponta para um mercado de apartamentos compacto, provavelmente associado a compradores que buscam valores mais acessíveis, facilidade de manutenção ou imóveis voltados a famílias menores, casais e investidores.

Preços apresentam distribuição entre faixas intermediárias e superiores

A distribuição dos preços das vendas foi mais diversificada em agosto. As faixas de R$ 301 mil a R$ 400 mil e acima de R$ 501 mil responderam, cada uma, por 28,6% das negociações. Os imóveis de até R$ 200 mil representaram 14,3% das vendas, mesmo percentual observado nas faixas de R$ 201 mil a R$ 300 mil e de R$ 401 mil a R$ 500 mil.

Os dados revelam que, embora ainda tenham ocorrido negociações em imóveis de menor valor, houve participação expressiva de unidades acima de R$ 301 mil. A presença de imóveis acima de R$ 501 mil entre as principais faixas negociadas diferencia o perfil de agosto em relação ao observado em julho, quando as vendas estavam mais concentradas nos imóveis de até R$ 400 mil e não havia registros acima de R$ 501 mil.

Esse comportamento pode estar relacionado à predominância das casas de três dormitórios e de áreas entre 101 m² e 200 m², características que normalmente elevam o valor de comercialização. Também pode indicar a atuação de compradores com maior capacidade de investimento ou a retomada de negociações que haviam sido adiadas durante o período de menor movimentação.

Financiamento da Caixa responde por todas as compras financiadas

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi responsável por 100% das vendas realizadas em agosto. Não houve registros de compras à vista, financiamentos contratados com outros bancos, aquisições diretamente com proprietários ou transações por meio de consórcios.

A concentração absoluta no crédito da Caixa evidencia a importância da instituição para o funcionamento do mercado regional. O resultado também demonstra que, no período analisado, as negociações dependeram essencialmente de uma modalidade específica de financiamento habitacional.

A ausência de compras à vista pode estar associada ao perfil dos imóveis negociados, à faixa de preços predominante e à necessidade dos compradores de utilizar o crédito imobiliário para viabilizar a aquisição. Nesse contexto, as condições de financiamento, as taxas de juros, os prazos disponíveis e os critérios de aprovação continuam sendo fatores decisivos para a evolução das vendas.

Demais regiões concentram a maior parte das negociações

A distribuição territorial das vendas mostrou forte concentração fora das áreas central e nobre. As demais regiões responderam por 66,7% das transações, enquanto a região central e os bairros nobres registraram, cada um, 16,7%.

O resultado indica que a procura esteve direcionada principalmente a bairros com maior oferta de imóveis e, possivelmente, preços mais compatíveis com a capacidade de pagamento dos compradores. Também pode refletir a disponibilidade de casas maiores em regiões afastadas do centro, especialmente imóveis com três dormitórios e áreas superiores a 100 m².

A região central manteve participação relevante, ainda que minoritária, e os bairros nobres também registraram negociações. No entanto, a predominância das demais regiões confirma que localização, preço, tamanho do imóvel, infraestrutura e facilidade de acesso continuam sendo analisados conjuntamente pelos consumidores.

Locações avançam, com preferência absoluta por casas

O mercado de locação registrou crescimento de 7,69% em agosto. Todas as locações realizadas no período corresponderam a casas, sem registro de contratos envolvendo apartamentos.

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram responsáveis por 80% dos contratos. As unidades de três dormitórios representaram 20%, enquanto não houve locações de imóveis com apenas um dormitório ou com quatro dormitórios e mais.

Quanto à área útil, 60% das casas alugadas possuíam entre 51 m² e 100 m². Outros 40% estavam na faixa de 101 m² a 200 m². Não foram registradas locações de casas com até 50 m² ou com área superior a 201 m².

O perfil das locações mostra uma concentração em imóveis de tamanho intermediário, com predominância de casas de dois dormitórios. Essa configuração atende principalmente famílias pequenas, casais e pessoas que buscam mais espaço do que o oferecido por unidades compactas, sem necessariamente alcançar os custos de uma residência de grande porte.

Não foram apresentados registros de apartamentos alugados no período.

Aluguéis se concentram entre R$ 1.001 e R$ 1.500

A faixa de aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.500 concentrou 60% dos contratos firmados em agosto. Os imóveis com valores de até R$ 1.000 representaram 20%, assim como aqueles situados entre R$ 1.501 e R$ 2.000.

Não houve registros de locações entre R$ 2.001 e R$ 3.000 nem de imóveis com aluguel acima de R$ 3.001. A concentração nessa faixa intermediária está alinhada ao perfil das casas alugadas, predominantemente de dois dormitórios e com áreas entre 51 m² e 100 m².

Os dados indicam que os locatários permaneceram concentrados em imóveis com valores compatíveis com uma faixa intermediária de renda. Ao mesmo tempo, a ausência de contratos acima de R$ 2.001 mostra que o mercado de locação regional esteve mais voltado a imóveis de custo moderado.

Seguro-fiança é a principal garantia utilizada

O seguro-fiança foi a modalidade de garantia mais utilizada nas locações de agosto, respondendo por 83,3% dos contratos. O fiador representou 16,7% das garantias, enquanto não houve registros de utilização de depósito caução, título de capitalização ou outras modalidades.

Esse resultado representa uma mudança significativa em relação a julho, quando o depósito caução havia sido a principal garantia, com 50% dos contratos, seguido pelo fiador, com 42,9%. Em agosto, o seguro-fiança passou a ocupar posição dominante, indicando maior utilização de uma alternativa que dispensa a apresentação de um fiador e pode agilizar a formalização do contrato, desde que o locatário seja aprovado pela seguradora.

A mudança também pode refletir estratégias das imobiliárias e proprietários para reduzir riscos de inadimplência e conferir maior previsibilidade à relação contratual. Para o locatário, entretanto, o seguro-fiança representa um custo adicional que deve ser considerado no planejamento financeiro da locação.

Demais regiões também lideram as locações

A maior parte dos contratos de aluguel foi firmada em imóveis localizados nas demais regiões, que concentraram 66,7% das locações. A área central respondeu por 33% dos contratos, enquanto não houve registros nos bairros classificados como nobres.

A predominância das demais regiões está relacionada ao perfil dos imóveis alugados e à busca por valores mais acessíveis. Como a maioria das locações ficou concentrada entre R$ 1.001 e R$ 1.500, é possível observar uma relação direta entre localização e custo de ocupação.

A ausência de contratos em bairros nobres reforça que, em agosto, a demanda esteve voltada principalmente a regiões com maior disponibilidade de imóveis residenciais e melhor relação entre preço, tamanho e condições de moradia.

Mercado retoma crescimento após a retração de julho

Os dados de agosto mostram uma recuperação tanto nas vendas quanto nas locações. O avanço de 52,02% nas vendas interrompe a queda de 64,83% observada em julho, enquanto o crescimento de 7,69% nas locações sucede a retração de 22,96% registrada no mês anterior.

A retomada, contudo, ocorreu com características específicas. As vendas foram dominadas por casas de três dormitórios, com áreas predominantemente entre 101 m² e 200 m², preços distribuídos entre faixas intermediárias e superiores e financiamento integral pela Caixa Econômica Federal. Já as locações se concentraram em casas de dois dormitórios, com áreas entre 51 m² e 100 m², aluguéis principalmente entre R$ 1.001 e R$ 1.500 e forte utilização do seguro-fiança.

O cenário de agosto sugere uma melhora no ritmo do mercado, mas também evidencia sua dependência das condições de crédito e da adequação dos preços à capacidade financeira dos consumidores. A concentração das vendas em imóveis financiados pela Caixa mostra que a disponibilidade de crédito permanece essencial para a realização dos negócios.

Para compradores, locatários, proprietários e investidores, os resultados reforçam a importância de avaliar cuidadosamente preço, localização, área, padrão construtivo e condições de pagamento. Em um mercado que voltou a apresentar crescimento, a atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP continua sendo fundamental para orientar as partes, analisar a documentação, precificar corretamente os imóveis e proporcionar maior segurança e transparência às negociações.

Vendas em Agosto

Vendas	**%**
Casas Vendidas	86%
Apartamentos Vendidos	14%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	16,7%
3 Dorm.	83,3%
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	16,7%
101 a 200 m²	66,7%
201 a 300 m²	16,7%
301 a 400 m²	0,0%
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.	100,0%
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	16,7%
Nobre	16,7%
Demais Regiões	66,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	0,0%
Financiamento CAIXA	100,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	0,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	42,9%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
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	28,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
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$100 mil	14,3%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	14,3%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	28,6%
De R$ 351mil a R$400 mil	0,0%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	14,3%
De R$ 501mil a R$600 mil	28,6%
De R$ 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 Agosto

Vendas	**%**
Casas Alugadas	100%
Apartamentos Alugadas	0%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	80,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%
51 a 100 m²	60,0%
101 a 200 m²	40,0%
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	16,7%
Déposito Causão	0,0%

T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	83,3%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	33,3%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	66,7%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	60,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
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	0,0%
de R$501 a $750,00	0,0%
de R$751 a $1.000,00	20,0%
de R$1.001,00 a R$1250,00	60,0%

de R$1.251,00 a R$1500,00	0,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	20,0%
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	0,0%
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	-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%
Agosto	+52,02%	+7,69%
Acumulado 2026	+123,44%	+79,26%

Acumulado 12 meses:

Vendas: + 162,75%

Locações: +77,47%