

Pesquisa CRECISP

Presidente Prudente e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Presidente Prudente amplia vendas em abril e confirma preferência por casas em bairros de expansão

O mercado imobiliário de Presidente Prudente e região apresentou desempenho positivo em abril de 2026, impulsionado pelo avanço das vendas de imóveis residenciais usados e pela manutenção da demanda por moradias familiares. A pesquisa realizada pelo CRECISP em 11 municípios da região aponta crescimento de 27,27% nas vendas em relação ao mês anterior, enquanto o segmento de locação registrou retração de 14,58%, movimento atribuído principalmente à maior seletividade dos inquilinos e ao ajuste natural da demanda.

Os números revelam um mercado ainda fortemente influenciado pelo crédito habitacional, pela busca por imóveis com melhor relação custo-benefício e pela expansão urbana em regiões periféricas e intermediárias das cidades pesquisadas. O cenário econômico, marcado pela estabilidade gradual dos juros habitacionais e pela manutenção do emprego regional em setores ligados ao agronegócio, comércio e serviços, ajudou a sustentar o interesse pela aquisição da casa própria.

A pesquisa evidencia o predomínio das moradias horizontais tanto nas vendas quanto nas locações. As casas representaram 68% dos imóveis vendidos e 83% das locações realizadas em abril, demonstrando o perfil tradicionalmente familiar do mercado regional.

A preferência por imóveis maiores e com mais espaço também acompanha mudanças comportamentais consolidadas após os últimos anos, quando muitas famílias passaram a valorizar ambientes residenciais mais amplos, áreas externas e bairros menos adensados.

Entre os imóveis comercializados, destacaram-se principalmente casas de dois e três dormitórios, perfil considerado ideal para famílias de renda média e média-baixa, além de investidores voltados à renda locatícia.

Outro fator relevante identificado pela pesquisa foi o fortalecimento das negociações fora das áreas centrais tradicionais. Cerca de 33,3% das vendas e 39% das locações ocorreram nas demais regiões urbanas, especialmente em bairros de expansão e áreas com maior oferta de imóveis.

O movimento reflete diretamente o comportamento do consumidor diante do atual cenário econômico. Com o custo dos imóveis mais elevado em regiões centrais e nobres, compradores e locatários passaram a priorizar bairros que ofereçam equilíbrio entre preço, infraestrutura urbana e qualidade de vida.

Além disso, a expansão urbana de Presidente Prudente e municípios vizinhos vem ampliando a oferta de loteamentos e conjuntos residenciais, criando novas oportunidades para famílias em busca do primeiro imóvel.

Os dados mostram forte concentração das vendas nas faixas intermediárias de preço. Segundo o levantamento, 30,3% das negociações ocorreram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, consolidando essa como a principal faixa de mercado regional.

Na sequência, 18,2% dos imóveis vendidos ficaram entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil, enquanto 12,1% foram comercializados entre R\$ 401 mil e R\$ 500 mil. Os imóveis acima de R\$ 501 mil representaram 21,2% das vendas, demonstrando também a existência de demanda por produtos de padrão superior. Já os imóveis de até R\$ 200 mil corresponderam a 18,2% do total negociado.

O comportamento confirma um mercado diversificado, sustentado simultaneamente pela busca por imóveis acessíveis e por unidades destinadas a famílias de maior poder aquisitivo.

A pesquisa mostra que o financiamento imobiliário continua sendo o principal instrumento de aquisição na região. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL participou de 69,6% das operações realizadas em abril, reafirmando a forte dependência do mercado local em relação ao crédito habitacional público.

As compras à vista representaram 17,4% das transações, enquanto os acordos diretos entre compradores e proprietários corresponderam a 13%. A participação de consórcios e financiamentos privados foi considerada residual.

O cenário evidencia que futuras oscilações nas taxas de juros e nas políticas de financiamento terão impacto direto sobre o ritmo de comercialização dos imóveis na região.

Locações mantêm perfil conservador e garantias tradicionais

No segmento de locação, apesar da retração mensal, o mercado permaneceu ativo, especialmente para imóveis residenciais compactos e casas de padrão médio.

As garantias locatícias mais utilizadas continuam sendo o fiador tradicional e o depósito caução, modalidades que predominam nas cidades do interior paulista devido à maior confiança nas relações pessoais e ao menor custo operacional para os locatários. O seguro-fiança também segue presente, sobretudo em

contratos intermediados por imobiliárias estruturadas, embora ainda com participação menor em comparação às modalidades tradicionais.

A maior cautela dos proprietários diante da inadimplência e do cenário econômico também contribuiu para o aumento da análise cadastral e da exigência de garantias mais sólidas.

Diante de um mercado cada vez mais técnico e regulado, cresce a importância da atuação do corretor de imóveis na intermediação de vendas e locações. A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece como atribuição do corretor a intermediação na compra, venda e locação de imóveis.

Além da análise documental e da avaliação mercadológica, o profissional habilitado oferece segurança jurídica às partes envolvidas, reduzindo riscos de fraudes, irregularidades contratuais e prejuízos financeiros.

O Código de Ética Profissional determina que o corretor deve atuar com zelo, lealdade, transparência e responsabilidade técnica nas transações imobiliárias.

A atuação regular também é fundamental para assegurar direitos de compradores, vendedores, locadores e locatários, especialmente em contratos que envolvem financiamento bancário, análise cadastral, garantias locatícias e administração de imóveis.

O CRECISP ressalta ainda que a intermediação realizada por profissionais regularmente inscritos proporciona maior proteção à sociedade e mais confiabilidade ao mercado imobiliário regional.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	68%
Apartamentos Vendidos	33%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,0%
2 Dorm.	44,0%
3 Dorm.	48,0%
4 Dorm.	4,0%

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

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,0%
51 a 100 m ²	20,0%
101 a 200 m ²	48,0%
201 a 300 m ²	12,0%
301 a 400 m ²	8,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	12,5%
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	4,2%
Nobre	62,5%
Demais Regiões	33,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	17,4%
Financiamento CAIXA	69,6%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	13,0%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,2%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,1%
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	3,0%
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	6,1%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	12,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	18,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	12,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,1%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	9,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	6,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	6,1%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	0,0%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	3,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,0%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	3,0%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	3,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	6,1%
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	3,0%
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 Abril

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

Casas Alugadas	83%
Apartamentos Alugadas	17%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,5%
2 Dorm.	21,1%
3 Dorm.	68,4%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	31,6%
51 a 100 m ²	5,3%
101 a 200 m ²	31,6%
201 a 300 m ²	31,6%
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	25,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	0,0%
3 Dorm.	75,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	25,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	25,0%
201 a 300 m ²	25,0%
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	46,2%
Depósito caução	7,7%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	46,2%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	42,9%
Nobre	17,9%
Demais Regiões	39,3%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	15,6%
Mudou para um aluguel mais barato	9,4%
Mudou sem dar justificativa	75,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	91,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	8,7%
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	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	17,4%
de R\$751 a \$1.000,00	21,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	21,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	8,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	4,3%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	13,0%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	4,3%
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	8,7%
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%
Acumulado 2026	+88,34%	+4,82%

Acumulado 12 meses

Vendas: +56,64%

Locações: +14,79%