Pesquisa CRECISP

**Franca e Região**

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

## Entre casas compactas e apartamentos, mercado de Franca muda de perfil em setembro

O mercado imobiliário de Franca e região apresentou comportamentos semelhantes em setembro de 2026. As vendas aumentaram 83,67% em relação ao mês anterior, enquanto as locações subiram 28,57%. Os dados revelam também mudanças importantes no perfil das transações: as vendas se concentraram em apartamentos compactos e de menor valor, enquanto a locação manteve predominância de casas, com imóveis e aluguéis distribuídos por diferentes faixas.

A pesquisa reuniu informações de Aramina, Buritizal, Franca, Guará, Jeriquara, Patrocínio Paulista e São Joaquim da Barra. No levantamento, a participação dos imóveis localizados nas demais regiões foi expressiva nas vendas. Já nas locações, os registros apontaram concentração em bairros classificados como nobres — uma configuração diferente daquela observada no mês anterior.

### Vendas crescem e se concentram em apartamentos

As vendas cresceram 83,67% em setembro, após o crescimento de 52,02% registrado em agosto. No perfil das transações, os apartamentos responderam por 60% das vendas, enquanto as casas representaram 40%. Em agosto, as casas haviam predominado amplamente, com 86% das negociações.

Os imóveis vendidos apresentaram características compactas. Todas as casas negociadas tinham dois dormitórios e área útil entre 51 m² e 100 m². Entre os apartamentos, também houve concentração em unidades de dois dormitórios, que corresponderam a 100% das vendas desse tipo. Todas as unidades tinham até 50 m².

Esse perfil sugere que, em setembro, as transações se concentraram em imóveis menores, tanto casas quanto apartamentos. A preferência por unidades compactas pode estar ligada a fatores como preço, facilidade de manutenção e adequação às necessidades de famílias pequenas, casais ou compradores que buscam um primeiro imóvel. Os dados, porém, não permitem determinar as motivações individuais dos compradores.

### Imóveis vendidos por até R$ 200 mil

A faixa de preço de até R$ 200 mil concentrou 100% das vendas informadas em setembro. Não houve registros nas demais faixas apresentadas, que vão de R$ 201 mil a mais de R$ 501 mil.

A concentração é especialmente relevante quando comparada ao resultado de agosto, mês em que as negociações se distribuíram por várias faixas de preço e 28,6% das vendas ficaram acima de R$ 501 mil. Em setembro, portanto, o levantamento aponta para um recorte de mercado com valores bem mais baixos e imóveis de menor porte.

A forma de pagamento também se dividiu entre duas modalidades: 66,7% das compras foram realizadas por meio de financiamento da Caixa Econômica Federal e 33,3% diretamente com o proprietário. Não houve registros de pagamentos à vista, financiamento por outros bancos ou consórcios. Assim, embora o crédito da Caixa tenha permanecido como a principal modalidade, as negociações diretas com proprietários também tiveram participação significativa.

Todas as vendas registradas ocorreram nas demais regiões. Não houve transações nas áreas central ou nobre. Essa distribuição, somada à concentração de preços até R$ 200 mil, indica que as oportunidades identificadas pela pesquisa ficaram fora das áreas de maior centralidade e valorização.

**Locações sobem e casas continuam predominantes**

As locações aumentaram 28,57% em setembro, depois de terem crescido 7,69% em agosto. As casas corresponderam a 88% dos contratos, enquanto os apartamentos representaram 12%, conforme os percentuais apresentados no resumo.

Nas casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram maioria, com 66,7% dos contratos. As unidades de três dormitórios responderam por 33,3%. Quanto à área útil, os registros se distribuíram igualmente entre três faixas: 33,3% tinham de 51 m² a 100 m²; 33,3%, de 101 m² a 200 m²; e 33,3% possuíam mais de 201 m². Não houve registros de casas com até 50 m².

O levantamento também registrou locações de apartamentos. Todos tinham três dormitórios e área útil entre 101 m² e 200 m². Esse perfil contrasta com os apartamentos vendidos no mês, que eram compactos e tinham dois dormitórios. Como o número de contratos é limitado, os dados devem ser entendidos como o retrato das operações apuradas no período, e não necessariamente como uma descrição de todo o estoque disponível na região.

**Aluguéis distribuídos entre faixas de preço**

A faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 concentrou metade das locações registradas. Os contratos com aluguel de até R$ 1.000 representaram 25%, e outros 25%

ficaram acima de R$ 3.001. Não houve registros nas faixas intermediárias entre R$ 1.501 e R$ 3.000.

Essa distribuição mostra que, embora a faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 tenha sido a mais frequente, também houve contratos em extremos distintos: imóveis de menor valor e locações acima de R$ 3.001. O quadro é mais variado do que o observado em agosto, quando 60% dos contratos estavam entre R$ 1.001 e R$ 1.500 e não havia registros acima de R$ 2.001.

A pesquisa aponta ainda uma divisão entre as garantias locatícias: 50% dos contratos utilizaram fiador e 50%, seguro-fiança. Não houve registros de depósito caução, título de capitalização ou outras modalidades. Em agosto, o seguro-fiança havia predominado, com 83,3% das garantias, enquanto o fiador representara 16,7%.

**Bairros nobres lideram os registros de locação**

Ao contrário das vendas, concentradas integralmente nas demais regiões, as locações registradas em setembro ocorreram em bairros classificados como nobres. O resumo informa 100% nessa categoria e nenhum contrato nas áreas central ou nas demais regiões.

A localização dos imóveis alugados se soma a um perfil variado de áreas e valores: houve casas de diferentes tamanhos, apartamentos de três dormitórios e contratos tanto na faixa de R$ 1.001 a R$ 1.500 quanto acima de R$ 3.001. Essa composição sugere diversidade entre os imóveis pesquisados, embora o levantamento não detalhe a quantidade absoluta de contratos por categoria.

**Vendas em Setembro**

| Vendas | % |
|---|---|
| Casas Vendidas | 40% |
| Apartamentos Vendidos | 60% |

**Casas vendidas**

| Dormitórios Casa | Percentual |
|---|---|
| 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 | 0,0% |
| 51 a 100 m² | 100,0% |
| 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% |

**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 | 0,0% |
| Nobre | 0,0% |
| Demais Regiões | 100,0% |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|---|---|
| À Vista | 0,0% |
| Financiamento CAIXA | 66,7% |
| Financiamento Outros Bancos | 0,0% |
| Direto com Proprietário | 33,3% |
| Consórcios | 0,0% |

| Desconto concedido | Percentual |
|---|---|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO | 66,7% |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 0,0% |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado | 0,0% |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado | 33,3% |
| 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$200 mil | 100,0% |
| De R$ 201mil a R$250 mil | 0,0% |
| De R$ 251mil a R$300 mil | 0,0% |
| De R$ 301mil a R$350 mil | 0,0% |
| De R$ 351mil a R$400 mil | 0,0% |
| De R$ 401mil a R$450 mil | 0,0% |
| De R$ 451mil a R$500 mil | 0,0% |
| De R$ 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 Setembro**

| Locações | % |
|---|---|
| Casas Alugadas | 88% |
| Apartamentos Alugadas | 13% |

### Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|---|---|
| Quitinete | 0,0% |
| 1 Dorm. | 0,0% |
| 2 Dorm. | 66,7% |
| 3 Dorm. | 33,3% |
| 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 | 33,3% |
| 201 a 300 m² | 33,3% |
| 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. | 0,0% |
| 3 Dorm. | 100,0% |
| 4 Dorm. | 0,0% |

| | |
|---|---|
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |

| Área útil | Percentual |
|---|---|
| 1 a 50 m² | 0,0% |
| 51 a 100 m² | 0,0% |
| 101 a 200 m² | 100,0% |
| 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 alugados**

| Modalidade | Porcentagem |
|---|---|
| Fiador | 50,0% |
| Depósito caução | 0,0% |
| T. de Capitalização | 0,0% |
| Seguro Fiança | 50,0% |
| Outros | 0,0% |

| Localização | Percentual |
|---|---|
| Central | 0,0% |
| Nobre | 100,0% |
| Demais Regiões | 0,0% |

| Motivo da mudança | Percentual |
|---|---|
| Mudou para um aluguel mais caro | 33,3% |
| Mudou para um aluguel mais barato | 66,7% |
| Mudou sem dar justificativa | 0,0% |

| Desconto concedido Casa / Apartamento | Percentual |
|---|---|
| Mesmo valor anunciado | 25,0% |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado | 50,0% |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado | 0,0% |
| Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado | 25,0% |
| 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 | 0,0% |
| de R$751 a $1.000,00 | 25,0% |
| de R$1.001,00 a R$1250,00 | 50,0% |
| de R$1.251,00 a R$1500,00 | 0,0% |
| de R$1.501,00 a R$1750,00 | 0,0% |
| 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 | 25,0% |
| 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% |
| **Setembro** | +83,67% | +28,57% |
| **Acumulado 2026** | +207,11% | +107,83% |

**Acumulado 12 meses:**

**Vendas: + 164,11%**

**Locações: +20,33%**