

Pesquisa CRECISP

## **Franca e Região**

Fevereiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Franca mantém cautela nas vendas e amplia dinamismo nas locações**

Levantamento realizado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP) revela que o mercado imobiliário de Franca e municípios da região apresentou, em fevereiro de 2026, um comportamento marcado por retração nas vendas e crescimento no segmento de locações. A pesquisa, realizada junto a imobiliárias que atuam em cidades como Franca, Guará, Igarapava, Itirapuã, Ituverava, Patrocínio Paulista, Pedregulho, Rifaina, São Joaquim da Barra e São José da Bela Vista, mostra que a dinâmica do setor permanece fortemente influenciada por fatores econômicos e sociais, especialmente relacionados ao acesso ao crédito, renda das famílias e prudência nas decisões de investimento imobiliário.

Os dados indicam que, enquanto as vendas de imóveis residenciais usados registraram retração de 16,59% em fevereiro, o mercado de locações apresentou crescimento de 13,33%, confirmando uma tendência observada desde o início do ano: maior procura por imóveis para aluguel diante de um ambiente econômico que ainda exige cautela por parte dos compradores.

O segmento de compra e venda mostrou predominância de casas, que responderam por 58% das negociações realizadas no período, enquanto os apartamentos representaram 42% das transações. Esse perfil reforça uma característica tradicional do mercado regional, onde imóveis horizontais continuam sendo bastante valorizados pelas famílias.

A maior parte das vendas concentrou-se fora das áreas centrais das cidades. As chamadas demais regiões urbanas responderam por 57,9% das transações, seguidas pelos bairros nobres, com 26,3%, e pela região central, que registrou 15,8% das negociações. Esse comportamento reflete a busca por imóveis com melhor relação entre espaço, custo e qualidade de vida, tendência que tem se intensificado nos últimos anos.

Em relação aos valores praticados, as vendas ficaram concentradas principalmente em faixas intermediárias do mercado. Os imóveis com preços até R\$ 200 mil e aqueles entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil responderam, cada um, por cerca de um terço das transações realizadas.

O comportamento de negociação também demonstra um mercado relativamente equilibrado. Mais da metade dos imóveis (55,6%) foi vendida pelo mesmo valor anunciado, enquanto uma parcela significativa apresentou descontos moderados, geralmente entre 6% e 10% abaixo do preço inicial.

No aspecto financeiro, as compras à vista lideraram as operações, correspondendo a 40% das transações registradas. O financiamento habitacional pela Caixa Econômica Federal apareceu na sequência, com participação de 30%, percentual idêntico ao das negociações realizadas diretamente com os proprietários.

Esse cenário evidencia o papel decisivo do crédito imobiliário para a manutenção do ritmo de vendas, especialmente em cidades médias do interior paulista, onde grande parte das aquisições depende de condições favoráveis de financiamento.

Entre as casas vendidas, predominam imóveis com dois dormitórios, responsáveis por 60% das negociações, seguidos pelas unidades com três dormitórios, que representaram 40%. Em termos de área útil, os imóveis mais comercializados possuem entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, com presença também relevante de residências entre 101 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup>.

No caso dos apartamentos, o perfil é semelhante ao observado em outras regiões do Estado: forte predominância de unidades de dois dormitórios, que representam 75% das vendas, seguidas por imóveis de três dormitórios. A maior parte dessas unidades possui área útil entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>.

### **Locações ganham força na região**

Enquanto o segmento de vendas demonstra maior prudência por parte dos compradores, o mercado de locações segue em expansão. Em fevereiro, o número de novos contratos assinados cresceu 13,33%, confirmando o movimento de aumento da procura por moradia por meio do aluguel.

As casas continuam liderando o mercado locatício regional, representando 65% das locações, enquanto os apartamentos correspondem a 35% dos contratos firmados.

Diferentemente do que ocorre nas vendas, a maior concentração de imóveis alugados foi registrada na região central das cidades, responsável por

metade das locações. As demais regiões urbanas responderam por 31% dos contratos, enquanto os bairros nobres representaram 19% das locações.

Esse comportamento indica que a proximidade com comércio, serviços e transporte público continua sendo fator determinante para quem opta pelo aluguel.

A análise dos valores de locação mostra que mais da metade dos contratos assinados concentra-se em aluguéis de até R\$ 1.000 mensais, demonstrando um mercado fortemente voltado para famílias de renda média ou média-baixa. Também foram registrados contratos em faixas entre R\$ 1.250 e R\$ 3.000 mensais, embora com participação menor.

Entre as casas alugadas, predominam imóveis com dois dormitórios, seguidos por unidades de três dormitórios. Já no caso dos apartamentos, praticamente todas as locações envolveram unidades de dois dormitórios, com áreas entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, perfil bastante procurado por famílias pequenas e jovens casais.

A pesquisa também revela quais são as garantias mais utilizadas nas locações da região. O fiador e o depósito caução aparecem como as modalidades predominantes, cada um respondendo por 37,5% dos contratos. O seguro-fiança representa 25% das garantias utilizadas, mostrando crescimento gradual dessa modalidade no mercado.

### **Panorama regional**

Os resultados de fevereiro indicam que o mercado imobiliário de Franca e região permanece ativo, ainda que em processo de ajuste no segmento de vendas. Ao mesmo tempo, o crescimento das locações demonstra a capacidade do setor de se adaptar às necessidades habitacionais da população.

Mesmo diante de um ambiente econômico desafiador, o mercado regional segue desempenhando papel relevante na economia local, movimentando investimentos, gerando empregos e contribuindo para o desenvolvimento urbano das cidades do interior paulista.

### **Vendas em Fevereiro**

<b>Vendas</b>	<b>%</b>
Casas Vendidas	58%
Apartamentos Vendidos	42%

### Casas vendidas

<b>Dormitórios Casa</b>	<b>Percentual</b>
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%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
1 a 50 m <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	40,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	30,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	10,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Aptos vendidos

<b>Dormitórios Apto</b>	<b>Percentual</b>
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

<b>Área útil</b>	<b>Percentual</b>
------------------	-------------------

1 a 50 m <sup>2</sup>	25,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	25,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e aptos vendidos

<b>localização Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Central	15,8%
Nobre	26,3%
Demais Regiões	57,9%

<b>Forma de Pagamento Casa/Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
À Vista	40,0%
Financiamento CAIXA	30,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	30,0%
Consórcios	0,0%

<b>Desconto concedido</b>	<b>Percentual</b>
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	55,6%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	22,2%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 26 a 30%, ABAIXO do Anunciado	5,6%

Vendida com desconto de 31 a 35%, ABAIXO do Anunciado	5,6%
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%

<b>Faixa de preço média</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$25 mil	0,0%
De R\$ 25mil a R\$50 mil	0,0%
De R\$ 51mil a R\$100 mil	5,6%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	16,7%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	11,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	0,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	22,2%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	11,1%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	5,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	5,6%
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	5,6%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	5,6%
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 Fevereiro

Locações	%
Casas Alugadas	65%
Apartamentos Alugadas	35%

### Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	16,7%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	33,3%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m <sup>2</sup>	0,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	50,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	50,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	20,0%
51 a 100 m <sup>2</sup>	80,0%
101 a 200 m <sup>2</sup>	0,0%
201 a 300 m <sup>2</sup>	0,0%
301 a 400 m <sup>2</sup>	0,0%
401 a 500 m <sup>2</sup>	0,0%
acima de 500 m <sup>2</sup>	0,0%

### Casas e Apartamentos Alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	37,5%
Depósito caução	37,5%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	25,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	50,0%
Nobre	18,8%
Demais Regiões	31,3%

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%

<b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b>	<b>Percentual</b>
Mesmo valor anunciado	81,8%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,2%
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%

<b>Valor Aluguel Casa/apto</b>	<b>Percentual</b>
Até R\$500	0,0%
de R\$501 a \$750,00	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	54,5%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	0,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	9,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	9,1%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	9,1%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	9,1%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	9,1%
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

<b>Mês</b>	<b>Varição/Vendas</b>	<b>Varição/Locações</b>
<b>Janeiro</b>	-16,71%	+9,93%
<b>Fevereiro</b>	-16,59%	+13,33%
<b>Acumulado 2026</b>	-33,30%	+23,26%

**Acumulado 12 meses:**

**Vendas: + 65,09%**

**Locações: + 335,45%**