Pesquisa CRECISP

Ribeirão Preto e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Entre a cautela nas vendas e a força do aluguel, mercado de Ribeirão Preto perde ritmo em setembro

O mercado imobiliário de Ribeirão Preto e região apresentou movimentos de retração em setembro de 2026. As vendas de imóveis residenciais usados diminuíram 12,51% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 12,14%. O resultado contrasta com agosto, quando as vendas haviam caído e os aluguéis avançado de forma expressiva, e aponta para um período de menor movimentação nos dois segmentos.

A pesquisa reuniu informações de profissionais que atuam em Brodowski, Cravinhos, Guariba, Jardinópolis, Orlândia, Ribeirão Preto, Serrana e Sertãozinho. Os dados mostram mudanças no perfil dos imóveis negociados, nas regiões mais procuradas e nas modalidades de pagamento e garantia utilizadas.

Vendas: apartamentos lideram, mas a procura por casas se concentra em imóveis compactos

Em setembro, os apartamentos representaram 67% das vendas, enquanto as casas corresponderam a 33%. O resultado indica uma mudança em relação a agosto, quando as casas haviam ficado ligeiramente à frente, com 54% das negociações, contra 46% dos apartamentos.

A faixa de preço entre R$ 201 mil e R$ 300 mil concentrou 41,4% das vendas. Imóveis acima de R$ 501 mil responderam por 31%, enquanto as faixas de até R$ 200 mil e de R$ 301 mil a R$ 400 mil tiveram, cada uma, participação de 10,3%. As propriedades entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representaram 6,9% das negociações. A concentração nas faixas intermediárias e acima de R$ 501 mil sugere que as vendas envolveram públicos com perfis e capacidades de compra distintos.

Entre as casas vendidas, os imóveis de dois dormitórios foram predominantes, com 70% das negociações. As unidades de três dormitórios representaram 10%, e as de quatro ou mais dormitórios, 20%. Não houve registro de vendas de casas com até um dormitório. Quanto à área útil, 40% das casas comercializadas tinham até 50 m²; 30% estavam entre 51 m² e 100 m²; 20%, entre 101 m² e 200 m²; e 10% ultrapassavam 201 m². O perfil aponta para forte

participação de casas compactas, embora também tenham sido negociados imóveis mais amplos.

Nos apartamentos, os imóveis de dois dormitórios também foram os mais vendidos, com 52,6% do total. As unidades de três dormitórios representaram 26,3%, enquanto apartamentos de até um dormitório e de quatro ou mais dormitórios responderam, cada grupo, por 10,5%. Na divisão por área, 47% tinham entre 51 m² e 100 m², 26% possuíam até 50 m² e outros 26% estavam entre 101 m² e 200 m². Não houve registro de unidades acima de 201 m². Assim, os apartamentos de tamanho intermediário, especialmente os de dois dormitórios, formaram o principal perfil das vendas.

Centro ganha participação nas negociações

A região central concentrou 42,9% das vendas em setembro. As demais regiões responderam por 35,7%, enquanto as áreas nobres representaram 21,4%. A participação do centro foi expressiva e se destacou na distribuição das negociações do mês.

Esse resultado pode refletir a procura por imóveis próximos a serviços, comércio e facilidades de deslocamento. Já as demais regiões e os bairros nobres atenderam a outros perfis de compradores, que podem priorizar, respectivamente, maior variedade de opções ou características específicas de localização e padrão.

Financiamento continua importante, e consórcios voltam a aparecer

O financiamento pela Caixa Econômica Federal foi a principal forma de pagamento, utilizado em 42,9% das vendas. As compras à vista responderam por 25%, enquanto o financiamento por outros bancos e as negociações diretas com o proprietário representaram 14,3% cada. Os consórcios tiveram participação de 3,6%.

Somados, os financiamentos pela Caixa e por outras instituições bancárias corresponderam a 57,2% das vendas. O crédito, portanto, permaneceu relevante, embora as compras à vista tenham representado um quarto das transações. A presença de consórcios, ausente em agosto, também compôs a diversidade das formas de aquisição no período.

Locações recuam, com imóveis distribuídos entre casas e apartamentos

As locações diminuíram 12,14% em setembro, após a forte alta registrada em agosto. As casas representaram 77,8% dos imóveis alugados, enquanto os apartamentos corresponderam a 22,2%. Apesar da predominância das casas, a participação dos apartamentos foi superior à observada no mês anterior.

Entre as casas alugadas, os imóveis de dois dormitórios foram os mais frequentes, com 40% dos contratos. Unidades de um, três e quatro ou mais dormitórios representaram 20% cada. A distribuição por área foi variada: 40% tinham entre 101 m² e 200 m², enquanto as faixas de até 50 m², de 51 m² a 100 m² e acima de 201 m² responderam por 20% cada.

Nos apartamentos, todos os contratos registrados foram de imóveis com dois dormitórios. Metade das unidades tinha até 50 m² e a outra metade, entre 51 m² e 100 m². Não foram registradas locações de apartamentos com três ou mais dormitórios nem de unidades acima de 100 m². O perfil sugere preferência por apartamentos compactos ou de tamanho intermediário, ao passo que as casas alugadas apresentaram maior variedade de áreas e configurações.

Centro e demais regiões dividem a procura por aluguel

Nas locações, a região central e as demais localidades tiveram participação igual, com 50% dos contratos cada. Não houve registro de locações nas áreas nobres. Essa distribuição difere da observada em agosto, quando as demais regiões concentraram a maior parte dos contratos, seguidas pelas áreas nobres e pelo centro.

A divisão equilibrada entre centro e demais regiões mostra que a procura se distribuiu entre localizações com características distintas. A escolha pode depender de fatores como preço, tamanho do imóvel, proximidade do trabalho ou dos serviços e necessidades específicas dos moradores.

Seguro-fiança predomina; aluguéis de até R$ 1.000 têm maior participação

O seguro-fiança foi a única modalidade de garantia registrada em setembro, correspondendo a 100% dos contratos. Em agosto, essa garantia também havia sido a mais utilizada, mas representara 55,6% das locações, seguida pelo fiador. A concentração total no seguro-fiança em setembro marca uma mudança expressiva no perfil das garantias.

Em relação aos valores, 42,9% dos imóveis foram alugados por até R$ 1.000. As faixas de R$ 1.501 a R$ 2.000 e acima de R$ 3.001 representaram 28,6% e 14,3%, respectivamente. Os aluguéis entre R$ 1.001 e R$ 1.500 corresponderam a 14,3%. Não houve contratos registrados entre R$ 2.001 e R$ 3.000.

A maior concentração até R$ 1.000 indica presença significativa de imóveis em faixas de aluguel mais baixas. Ao mesmo tempo, os contratos acima de R$ 1.500 mostram que também houve demanda por opções de valores mais elevados.

Um mês de retração nos dois segmentos

Setembro terminou com queda tanto nas vendas quanto nas locações. Nas vendas, os apartamentos ganharam participação e a região central concentrou a maior parcela das negociações. Nas locações, as casas permaneceram predominantes, mas centro e demais regiões dividiram igualmente os contratos, com o seguro-fiança presente em todas as locações registradas.

Os dados também reforçam a relevância dos imóveis de dois dormitórios, padrão predominante nas vendas de casas e apartamentos e nas locações de ambos os tipos. As áreas, porém, variaram conforme o segmento:

apartamentos vendidos e alugados se concentraram sobretudo em metragens compactas ou intermediárias, enquanto as casas alugadas apresentaram uma distribuição mais ampla.

Orientação profissional em um mercado de escolhas variadas

Em um cenário de retração e de mudanças no perfil das negociações, a atuação do corretor de imóveis é importante para aproximar as características dos imóveis às necessidades de compradores, vendedores, proprietários e inquilinos. Nas vendas, esse apoio pode incluir avaliação do imóvel, análise da documentação e orientação sobre formas de pagamento e financiamento.

Nas locações, o corretor pode auxiliar na escolha da garantia, na análise cadastral e na formalização das condições do contrato. Com informações sobre preços, localização e características dos imóveis, o profissional contribui para negociações mais claras e seguras em Ribeirão Preto e nos municípios pesquisados.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	33%
Apartamentos Vendidos	67%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	70,0%
3 Dorm.	10,0%
4 Dorm.	20,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	40,0%
51 a 100 m²	30,0%

101 a 200 m²	20,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	10,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,5%
2 Dorm.	52,6%
3 Dorm.	26,3%
4 Dorm.	10,5%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	26,3%
51 a 100 m²	47,4%
101 a 200 m²	26,3%
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	42,9%

Nobre	21,4%
Demais Regiões	35,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	42,9%
Financiamento Outros Bancos	14,3%
Direto com Proprietário	14,3%
Consórcios	3,6%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	51,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	20,7%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	6,9%
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$100 mil	3,4%
De R$ 101mil a R$150 mil	0,0%

De R$ 151mil a R$200 mil	6,9%
De R$ 201mil a R$250 mil	20,7%
De R$ 251mil a R$300 mil	20,7%
De R$ 301mil a R$350 mil	3,4%
De R$ 351mil a R$400 mil	6,9%
De R$ 401mil a R$450 mil	6,9%
De R$ 451mil a R$500 mil	0,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	3,4%
De R$ 601mil a R$700 mil	3,4%
De R$ 701mil a R$800 mil	3,4%
De R$ 801mil a R$900 mil	3,4%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	6,9%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	6,9%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	3,4%
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	78%
Apartamentos Alugadas	22%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	0,0%

1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	40,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	20,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	20,0%
51 a 100 m²	20,0%
101 a 200 m²	40,0%
201 a 300 m²	20,0%
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.	100,0%
3 Dorm.	0,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
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 alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	0,0%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	100,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	50,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	50,0%

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

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	71,4%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,6%
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	14,3%
de R$751 a $1.000,00	28,6%
de R$1.001,00 a R$1250,00	14,3%
de R$1.251,00 a R$1500,00	0,0%
de R$1.501,00 a R$1750,00	28,6%
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	14,3%
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 2026

Mês	**Variação/Vendas**	**Variação/Locações**
Janeiro	- 47,25%	+61,84%
Fevereiro	+103,70%	+8,93%
Março	-1,51%	-19,91%
Abril	-10,01%	-13,52%
Maio	+44,66%	-25,75%
Junho	-30,85%	+38,28%
Julho	+45,60%	-23,11%
Agosto	-23,30%	+65,04%
Setembro	-12,51%	-12,14%
Acumulado 2026	+68,53%	+79,66%

Acumulado 12 meses

Vendas: +70,37%

Locações: +58,40%