

Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Setembro 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Piracicaba e região registram alta nas locações e estabilidade nas vendas de imóveis usados, com forte presença do crédito habitacional

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) publicou um estudo relativo ao mês de Setembro de 2025, comparando os números obtidos nos mercados de venda e locação de casas e apartamentos com os de agosto de 2025 em Piracicaba e região.

Foram consultadas 72 imobiliárias das cidades de Analândia, Araras, Capivari, Charqueada, Elias Fausto, Espírito Santo Do Pinhal, Ipeúna, Itacemópolis, Leme, Limeira, Pereiras, Piracicaba, Pirassununga, Porangaba, Rio Claro, Rio Das Pedras, Santa Gertrudes, Santo Antônio Do Jardim, São Pedro, Tiete e Vargem Grande Do Sul.

As vendas apresentaram queda de 13,16% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 39,29%.

De acordo com o presidente do CRECISP, o mercado imobiliário de **Piracicaba e região** apresentou em setembro sinais de **maturidade e equilíbrio**, com uma leve retração de **13,16% nas vendas** compensada por um expressivo crescimento de **39,29% nas locações**. O cenário revela que, mesmo diante de ajustes econômicos, o setor mantém **ritmo sustentável e boa liquidez**, sustentado principalmente pela **demandas de moradia** e pelo **acesso ao financiamento habitacional**, que respondeu por **mais da metade das transações (52,9% via Caixa)**. A preferência por **imóveis de médio padrão**, com valores entre **R\$ 200 mil e R\$ 300 mil**, reflete o comportamento cauteloso, mas confiante, do consumidor, que busca oportunidades com bom custo-benefício, sobretudo na **periferia**, onde ocorreram **59,1% das vendas**.

Na avaliação do presidente do Conselho, o avanço nas locações reforça o papel do **corretor de imóveis como orientador das famílias** em suas decisões patrimoniais, garantindo **negociações seguras e transparentes**. A predominância de **casas com dois dormitórios e aluguéis entre R\$ 1.000 e R\$ 1.500** mostra a força da **moradia popular** na região e o equilíbrio entre oferta e demanda. O **seguro-fiança**, adotado por 34,2% dos novos contratos, indica a preferência por modalidades que trazem **mais segurança jurídica** às relações locatícias. Assim, mesmo com a pequena oscilação nas vendas, Piracicaba e

região seguem com um mercado **dinâmico, sólido e impulsionado pela confiança do consumidor**.

Vendas

Casas: 47%; apartamentos: 53%

Locações:

Casas: 79%; Apartamentos: 21%

Vendas em Setembro

A média de valores das casas e apartamentos vendidos no período ficou em R\$ 200 mil até R\$ 300 mil.

A maioria das casas era de 3 dormitórios, com área útil de 50 m² a 100 m².

A maioria dos apartamentos era de 2 dormitórios, com área útil de 50 m² até 100 m².

59,1% das propriedades vendidas em Setembro estavam situadas na periferia, 20,5% nas regiões centrais e 20,5% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 52,9% foram financiadas pela CAIXA, 3,9% por outros bancos, 21,6% diretamente pelos proprietários, 21,6% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Setembro

A faixa de preço de locação de preferência dos inquilinos de casas e apartamentos ficou em R\$ 1.000 até R\$ 1.500,00.

A maioria das casas era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos também era de 2 dormitórios com 50 m² até 100 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o seguro fiança. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (74%), na região central (16%) e nas áreas nobres (10%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 33,3% não informaram a razão da mudança, 13,3% mudaram para um aluguel mais caro e 53,3% mudaram para um aluguel mais barato.

Vendas em Setembro

Vendas	%
Casas Vendidas	47%
Apartamentos Vendidos	53%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,2%
2 Dorm.	41,7%
3 Dorm.	54,2%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	4,2%
51 a 100 m ²	50,0%
101 a 200 m ²	29,2%
201 a 300 m ²	16,7%
301 a 400 m ²	0,0%
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.	86,4%
3 Dorm.	13,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	36,4%
51 a 100 m ²	54,5%
101 a 200 m ²	9,1%
201 a 300 m ²	0,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Casas e aptos vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,5%
Nobre	20,5%
Demais Regiões	59,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	21,6%
Financiamento CAIXA	52,9%
Financiamento Outros Bancos	3,9%
Direto com Proprietário	21,6%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	45,7%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,3%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	17,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	8,7%
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	2,2%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	15,2%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	21,7%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	17,4%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	6,5%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	4,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	2,2%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	6,5%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	2,2%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	2,2%

De R\$ 801mil a R\$900 mil	4,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	4,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	6,5%
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	79%
Apartamentos Alugadas	21%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	10,0%
2 Dorm.	75,0%
3 Dorm.	15,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,0%
51 a 100 m ²	70,0%
101 a 200 m ²	15,0%

201 a 300 m ²	0,0%
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	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	71,4%
3 Dorm.	28,6%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	28,6%
51 a 100 m ²	42,9%
101 a 200 m ²	28,6%
201 a 300 m ²	0,0%
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	26,3%
Depósito caução	21,1%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	34,2%

Outros	18,4%
--------	-------

Localização	Percentual
Central	16,1%
Nobre	9,7%
Demais Regiões	74,2%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	13,3%
Mudou para um aluguel mais barato	53,3%
Mudou sem dar justificativa	33,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	63,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	33,3%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	14,8%
de R\$751 a \$1.000,00	14,8%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	29,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	7,4%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	7,4%

de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	25,9%
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 2025

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	+54,32%	-11,38%
Fevereiro	-67,34%	-33,41%
Março	+62,91%	+71,07%
Abril	+68,97%	+8,29%
Maio	+31,38%	-6,74%
Junho	-9,29%	+108,15%
Julho	-51,43%	-30,52%
Agosto	+83,36%	-50,39%
Setembro	-13,16%	+39,29%
Acumulado 2025	+159,72%	+94,36%