

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Julho 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Locação se mostra como alternativa mais viável em São Carlos e região

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

Foram consultadas 55 imobiliárias das cidades de Américo Brasiliense, Araraquara, Caconde, Divinolândia, Dobrada, Ibaté, Itirapina, Matão, Porto Ferreira, Santa Cruz Das Palmeiras, São Carlos, São José Do Rio Pardo e Tapiratiba.

As vendas tiveram queda de 14,64% e o volume de novos contratos de locação assinados no período teve alta de 17,35%.

Com mais de **200% de crescimento acumulado em 2025**, o aluguel se mostra a grande válvula de escape da demanda em São Carlos, atraindo quem prefere flexibilidade ou enfrenta restrições de crédito. O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, também comentou que as **vendas estão resilientes, mas irregulares**. “Apesar de quedas fortes em meses como março e julho, os picos de abril e maio garantiram saldo positivo expressivo. Isso sugere um mercado comprador que reage bem quando encontra condições favoráveis.”

Vendas

Casas: 45%; apartamentos: 55%

Locações:

Casas: 60%; Apartamentos: 40%

Vendas em Julho

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 2 e 3 dormitórios, com área útil de 50 até 100 m².

Os apartamentos vendidos eram, na maioria, de 2 dormitórios, e área útil de até 50 m².

65,2% das propriedades vendidas em Julho estavam situadas na periferia, 21,7% nas regiões centrais e 13% nas áreas nobres.

Com relação às modalidades de venda, 82,6% foram financiadas pela CAIXA, 0% por outros bancos, 4,3% diretamente pelos proprietários, 13% dos negócios foram fechados à vista e por consórcios, 0% no período.

Locações em Julho

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

A maioria das casas era de 2 e 3 dormitórios com 100 até 200 m² de área útil.

A maioria dos apartamentos era de 1 dormitório com até 50 m² de área útil.

A principal garantia locatícia escolhida pelos locatários foi o fiador. Os novos inquilinos optaram por imóveis situados na periferia das cidades pesquisadas (35%), na região central (8%) e nos bairros mais nobres (58%).

E daqueles que encerraram os contratos de locação, 85,7% não informaram a razão da mudança, 14,3% optaram por aluguéis mais baratos, 0% para aluguéis mais caros.

Vendas em Julho

Vendas	%
Casas Vendidas	45%
Apartamentos Vendidos	55%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	46,2%
3 Dorm.	46,2%

4 Dorm.	7,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	53,8%
101 a 200 m ²	30,8%
201 a 300 m ²	15,4%
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.	7,1%
2 Dorm.	85,7%
3 Dorm.	7,1%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	57,1%
51 a 100 m ²	35,7%
101 a 200 m ²	7,1%
201 a 300 m ²	0,0%
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	21,7%
Nobre	13,0%
Demais Regiões	65,2%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	13,0%
Financiamento CAIXA	82,6%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	4,3%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	59,3%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	18,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,8%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
Vendida com desconto de 21 a 25%, ABAIXO do Anunciado	3,7%
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	25,9%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,9%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,1%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	3,7%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,1%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	0,0%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	11,1%
De R\$ 601mil a R\$700 mil	0,0%
De R\$ 701mil a R\$800 mil	3,7%
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	3,7%
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	3,7%

Locações em Julho

Locações	%
Casas Alugadas	60%

Apartamentos Alugadas	40%
-----------------------	-----

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	12,5%
2 Dorm.	37,5%
3 Dorm.	37,5%
4 Dorm.	12,5%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	12,5%
51 a 100 m ²	37,5%
101 a 200 m ²	50,0%
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.	50,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	75,0%
51 a 100 m ²	25,0%
101 a 200 m ²	0,0%
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%

Casas e aptos alugados

Modalidade	Porcentagem
Fiador	80,0%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	20,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	7,7%
Nobre	57,7%
Demais Regiões	34,6%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	14,3%
Mudou sem dar justificativa	85,7%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	58,3%

Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,0%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,7%
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	10,0%
de R\$751 a \$1.000,00	10,0%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	30,0%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	20,0%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	20,0%
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	0,0%
de R\$3.501,00 a R\$4mil	10,0%
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	- 0,30%	-1,10%
Fevereiro	-12,78%	+106,20%
Março	-39,37%	-20,79%
Abril	+55,09%	+48,96%
Maio	+44,44%	-58,75%
Junho	+1,72%	+110,36%
Julho	-14,64%	+17,35%
Acumulado 2025	+34,16%	+202,23%

