

Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Abril 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos registra forte expansão nas vendas e locações em abril de 2026

O mercado imobiliário de São Carlos e região apresentou um dos desempenhos mais expressivos dos últimos meses em abril de 2026, impulsionado pelo avanço da confiança do consumidor, maior circulação de crédito habitacional e procura crescente por imóveis com perfil compatível à renda média das famílias. Levantamento regional do CRECISP aponta crescimento de 133,72% nas vendas e alta de 35% nas locações em comparação com março, consolidando um cenário de recuperação consistente do setor imobiliário regional.

A pesquisa, realizada em 26 cidades da região, mostra que o movimento foi puxado principalmente por imóveis residenciais usados voltados à classe média, com destaque para casas e apartamentos compactos localizados fora do eixo central das cidades. O comportamento do consumidor revela mudança importante no perfil de procura, priorizando imóveis com melhor relação entre custo, espaço e infraestrutura urbana.

Os dados revelam que as chamadas “demais regiões” — áreas fora do centro tradicional — concentraram 80% das vendas e 69% das locações. O resultado demonstra que os consumidores têm priorizado bairros em expansão, com infraestrutura consolidada, porém com preços mais competitivos em relação às áreas centrais.

Entre os fatores sociais e econômicos que ajudam a explicar esse comportamento estão o aumento do custo de vida, a necessidade de imóveis mais funcionais para famílias médias e o fortalecimento do modelo híbrido de trabalho, que reduziu a dependência de localização central para parte da população economicamente ativa.

A valorização de bairros periféricos também acompanha investimentos em mobilidade urbana, comércio local e serviços públicos, tornando essas regiões mais atrativas para compra e locação.

As casas responderam por 64% das vendas realizadas no período, enquanto os apartamentos representaram 36% dos negócios. O levantamento aponta predominância de imóveis de dois e três dormitórios, especialmente entre famílias em busca do primeiro imóvel ou de upgrade residencial.

Nas casas vendidas, os imóveis com três dormitórios representaram 53,6% das transações, enquanto unidades de dois dormitórios responderam por 35,7%. Já entre os apartamentos, 86,7% das vendas envolveram unidades de dois dormitórios.

O perfil predominante das negociações concentrou-se em imóveis com área útil de até 100 metros quadrados, refletindo preferência crescente por imóveis compactos ou intermediários, com menor custo de manutenção e maior liquidez de mercado.

A maior concentração das vendas ocorreu em imóveis avaliados entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, faixa que respondeu por 41,9% dos negócios fechados em abril. Imóveis entre R\$ 301 mil e R\$ 400 mil representaram 16,3% das vendas, mesmo percentual registrado para unidades de até R\$ 200 mil e para imóveis acima de R\$ 501 mil.

O cenário demonstra um mercado diversificado, porém fortemente sustentado pela classe média e pelo financiamento habitacional. O crédito imobiliário segue como principal mecanismo de aquisição, favorecido pela busca dos consumidores por prestações compatíveis com o orçamento familiar e pela maior previsibilidade financeira observada nos últimos meses.

Além do financiamento bancário, modalidades como uso do FGTS, consórcios imobiliários e negociações diretas com proprietários também mantiveram participação relevante nas operações.

Locações avançam com demanda aquecida e preferência por imóveis acessíveis

O mercado de locação também apresentou crescimento expressivo em abril, impulsionado principalmente pela procura de imóveis residenciais com aluguel compatível à renda média urbana e pela mobilidade de famílias em busca de redução de custos fixos.

Os imóveis mais procurados para locação permaneceram concentrados nas faixas de menor valor, especialmente unidades de dois dormitórios e imóveis localizados em bairros afastados da região central, porém próximos a corredores comerciais, universidades e áreas de serviços.

Entre as modalidades de garantia locatícia mais utilizadas, destacaram-se o fiador tradicional, o seguro-fiança e os títulos de capitalização, além do crescimento gradual da caução e das garantias digitais, acompanhando a modernização do mercado imobiliário brasileiro.

A diversificação das garantias reflete a necessidade de tornar o processo de locação mais ágil e acessível tanto para proprietários quanto para inquilinos, reduzindo burocracias sem comprometer a segurança jurídica das operações.

Diante do crescimento das transações imobiliárias e da maior complexidade contratual nas operações de compra, venda e locação, especialistas reforçam a importância da atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP.

Além de exercer a intermediação imobiliária, o corretor possui atribuição legal para orientar compradores, vendedores, locadores e locatários quanto às condições comerciais, documentação, análise de riscos e regularidade dos imóveis, garantindo maior segurança jurídica às negociações. A atividade é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78 e pelo Decreto nº 81.871/78.

O Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis estabelece que o profissional deve atuar com zelo, lealdade, transparência e rigor técnico na condução dos negócios imobiliários.

O CRECISP destaca que a intermediação profissional reduz riscos de fraudes, problemas documentais, conflitos contratuais e prejuízos financeiros, especialmente em um mercado aquecido e competitivo como o atual.

A orientação é que consumidores sempre verifiquem se o profissional ou a imobiliária possuem inscrição regular no Conselho Regional, garantindo que a negociação seja conduzida dentro das normas legais e éticas da profissão.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	64%
Apartamentos Vendidos	36%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	10,7%
2 Dorm.	35,7%
3 Dorm.	53,6%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
-----------	------------

1 a 50 m ²	21,4%
51 a 100 m ²	32,1%
101 a 200 m ²	39,3%
201 a 300 m ²	7,1%
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.	86,7%
3 Dorm.	13,3%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	60,0%
51 a 100 m ²	33,3%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	6,7%
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	12,5%
Nobre	7,5%
Demais Regiões	80,0%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	16,7%
Financiamento CAIXA	71,4%
Financiamento Outros Bancos	9,5%
Direto com Proprietário	2,4%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	48,8%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	25,6%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	16,3%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	9,3%
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	7,0%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,3%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	30,2%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	11,6%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	9,3%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	2,3%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	11,6%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	2,3%
De R\$ 501mil a R\$600 mil	2,3%
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	4,7%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	0,0%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	2,3%
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	4,7%
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 Abril

Locações	%
Casas Alugadas	74%
Apartamentos Alugadas	26%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	7,7%
2 Dorm.	69,2%
3 Dorm.	23,1%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	15,4%
51 a 100 m ²	76,9%
101 a 200 m ²	7,7%
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.	83,3%
3 Dorm.	16,7%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	66,7%
51 a 100 m ²	33,3%

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	55,0%
Depósito caução	15,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	30,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	21,4%
Nobre	9,5%
Demais Regiões	69,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	0,0%
Mudou para um aluguel mais barato	16,7%
Mudou sem dar justificativa	83,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	94,7%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	5,3%
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	10,5%
de R\$751 a \$1.000,00	21,1%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	31,6%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	21,1%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	5,3%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	0,0%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	5,3%
de R\$2.501,00 a R\$3.000,00	0,0%
de R\$3.001,00 a R\$3.500,00	5,3%
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	- 12,69%	+71,05%
Fevereiro	-59,35%	-59,36%
Março	+19,06%	+47,45%
Abril	+133,72%	+35,00%
Acumulado 2026	+80,74%	+94,14%

Acumulado 12 meses

Vendas: +272,99%

Locações:+131,80%