

Pesquisa CRECISP

Piracicaba e Região

Abril 2025

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de Piracicaba e região desacelera em abril, mas mantém demanda concentrada em imóveis compactos e de padrão médio

O mercado imobiliário de Piracicaba e região apresentou desaceleração em abril de 2026, interrompendo o ritmo de crescimento observado no mês anterior. Levantamento realizado pelo CRECI-SP, com participação de 77 imobiliárias distribuídas em 15 municípios da região, apontou retração de 23,97% nas vendas e expressiva queda de 80,54% nas locações de imóveis residenciais usados.

Apesar da retração nos negócios, os dados revelam um mercado ainda sustentado por demanda consistente de imóveis voltados à classe média, especialmente unidades compactas, funcionais e compatíveis com a atual capacidade de financiamento das famílias.

O comportamento mais cauteloso do consumidor está diretamente relacionado ao cenário econômico nacional, marcado por juros elevados, maior seletividade na concessão de crédito imobiliário e comprometimento crescente da renda familiar. Esse contexto influencia tanto compradores quanto locatários, que passaram a priorizar imóveis com melhor relação entre custo, localização e funcionalidade.

As vendas permaneceram concentradas em apartamentos, responsáveis por 57% das negociações realizadas em abril, enquanto as casas representaram 43% do total comercializado.

O levantamento mostra predominância absoluta de imóveis com dois dormitórios. Entre as casas vendidas, 65,2% possuíam essa configuração. Nos apartamentos, o percentual foi ainda maior, alcançando 76,2% das negociações.

A preferência por imóveis compactos também aparece na metragem. Entre as casas comercializadas, 56,5% tinham área útil entre 51 m² e 100 m². Nos apartamentos, esse perfil correspondeu a 71% das vendas.

Os dados indicam um consumidor mais racional e atento ao custo total da aquisição, incluindo financiamento, condomínio, manutenção e despesas mensais, priorizando imóveis que conciliem praticidade e menor impacto financeiro.

No recorte por valores, o segmento médio continua sendo o principal motor do mercado regional. Metade das vendas registradas em abril ocorreu na faixa entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil.

Imóveis acima de R\$ 501 mil responderam por 15,9% das transações, demonstrando que ainda existe demanda qualificada para produtos de maior valor agregado, embora em volume mais restrito.

Esse comportamento reforça o impacto direto do crédito imobiliário sobre o mercado, uma vez que o financiamento continua sendo decisivo para viabilizar aquisições.

O financiamento habitacional permaneceu como principal modalidade de pagamento utilizada pelos compradores da região. A Caixa Econômica Federal respondeu por 56,8% das vendas concretizadas no período.

Os financiamentos realizados por outros bancos representaram 6,8% dos negócios, enquanto as compras à vista corresponderam a 20,5%. Já os acordos diretos entre compradores e proprietários atingiram 15,9% das transações.

A predominância do crédito da Caixa evidencia a importância dos programas de financiamento habitacional e das linhas de crédito voltadas ao público de renda média, especialmente em um cenário econômico mais restritivo.

A distribuição geográfica das vendas demonstra que o mercado continua avançando para regiões fora dos eixos centrais e bairros nobres. As chamadas “demais regiões” concentraram 76,7% dos negócios realizados em abril.

As áreas nobres responderam por 14% das vendas, enquanto a região central ficou com apenas 9,3% das negociações.

O movimento confirma uma tendência já observada nos últimos anos: a busca por imóveis com preços mais acessíveis em bairros em expansão urbana, onde o consumidor encontra maior oferta de metragem e condições de pagamento compatíveis com a renda familiar.

Além do fator financeiro, aspectos sociais como mobilidade urbana, qualidade de vida, segurança e proximidade de serviços essenciais também influenciam diretamente a escolha dos compradores.

Locações sofrem forte retração, mas mantêm perfil semelhante

O mercado de locação residencial usada apresentou queda expressiva em abril, refletindo o aumento da cautela financeira das famílias e o encarecimento geral do custo de vida.

Mesmo com a retração no volume de contratos, o perfil das locações manteve características semelhantes às observadas anteriormente, com maior

procura por imóveis compactos, de padrão médio e localizados em regiões com boa infraestrutura urbana.

As garantias locatícias continuam desempenhando papel fundamental na formalização dos contratos. Entre as modalidades mais utilizadas destacam-se o fiador, o depósito caução e o seguro fiança, instrumentos que proporcionam maior segurança jurídica tanto para proprietários quanto para locatários.

A diversificação das garantias também acompanha mudanças sociais importantes, como a redução da disponibilidade de fiadores tradicionais e o crescimento de soluções securitárias oferecidas pelo mercado financeiro.

Em um cenário de maior cautela econômica, a atuação do corretor de imóveis torna-se ainda mais relevante para garantir segurança jurídica, transparência e eficiência nas negociações de compra, venda e locação.

A profissão é regulamentada pela Lei Federal nº 6.530/78, que estabelece como atribuição do corretor a intermediação imobiliária e a orientação técnica nas transações.

O exercício profissional também é regido pelo Código de Ética Profissional dos Corretores de Imóveis, que determina deveres como agir com zelo, lealdade, probidade e fornecer informações rigorosamente corretas aos clientes.

Além de aproximar compradores, vendedores, locadores e locatários, o corretor desempenha papel essencial na análise documental, avaliação de riscos contratuais, conferência de garantias locatícias e acompanhamento de financiamentos, reduzindo riscos e prevenindo prejuízos às partes envolvidas.

O CRECI-SP reforça que negociações conduzidas com acompanhamento profissional oferecem maior segurança ao consumidor e contribuem para a valorização e organização do mercado imobiliário regional.

Vendas em Abril

Vendas	%
Casas Vendidas	43%
Apartamentos Vendidos	57%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	Percentual
1 Dorm.	4,3%

2 Dorm.	65,2%
3 Dorm.	26,1%
4 Dorm.	4,3%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	13,0%
51 a 100 m ²	56,5%
101 a 200 m ²	26,1%
201 a 300 m ²	4,3%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Casa	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	4,8%
2 Dorm.	76,2%
3 Dorm.	14,3%
4 Dorm.	4,8%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	23,8%
51 a 100 m ²	71,4%
101 a 200 m ²	0,0%
201 a 300 m ²	4,8%

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	9,3%
Nobre	14,0%
Demais Regiões	76,7%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	20,5%
Financiamento CAIXA	56,8%
Financiamento Outros Bancos	6,8%
Direto com Proprietário	15,9%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	Percentual
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	54,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	15,9%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	11,4%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	15,9%
Vendida com desconto de 16 a 20%, ABAIXO do Anunciado	2,3%
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	2,3%
De R\$ 101mil a R\$150 mil	2,3%
De R\$ 151mil a R\$200 mil	9,1%
De R\$ 201mil a R\$250 mil	25,0%
De R\$ 251mil a R\$300 mil	25,0%
De R\$ 301mil a R\$350 mil	11,4%
De R\$ 351mil a R\$400 mil	0,0%
De R\$ 401mil a R\$450 mil	4,5%
De R\$ 451mil a R\$500 mil	4,5%
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	2,3%
De R\$ 801mil a R\$900 mil	2,3%
De R\$ 901mil a R\$1 milhão	2,3%
De R\$ 1milhão a R\$1.2 mi	2,3%
De R\$ 1.3 mi a R\$1.5 mi	0,0%
De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi	0,0%
De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi	2,3%
De R\$ 2.6 mi a R\$ 3 mi	0,0%
De R\$ 3.1 mi a R\$ 4 mi	2,3%
De R\$ 4.1 mi a R\$ 5 mi	0,0%
Acima de R\$ 5 mi	0,0%

Locações em Abril

Locações	%
Casas Alugadas	83%
Apartamentos Alugadas	17%

Casas alugadas

Dormitórios	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m ²	0,0%
51 a 100 m ²	40,0%
101 a 200 m ²	40,0%
201 a 300 m ²	20,0%
301 a 400 m ²	0,0%
401 a 500 m ²	0,0%
acima de 500 m ²	0,0%

Aptos alugados

Dormitórios/apto	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 ²	0,0%
51 a 100 m ²	100,0%
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	28,6%
Depósito caução	0,0%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	71,4%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	14,3%
Nobre	14,3%
Demais Regiões	71,4%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	40,0%
Mudou para um aluguel mais barato	60,0%
Mudou sem dar justificativa	0,0%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	100,0%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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	0,0%
de R\$751 a \$1.000,00	16,7%
de R\$1.001,00 a R\$1250,00	16,7%
de R\$1.251,00 a R\$1500,00	16,7%
de R\$1.501,00 a R\$1750,00	0,0%
de R\$1.751,00 a R\$2.000,00	16,7%
de R\$2.001,00 a R\$2.500,00	33,3%
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 2026

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-27,68%	-63,79%
Fevereiro	+38,27%	+38,10%
Março	+88,07%	+54,17%
Abril	-23,97%	-80,54%
Acumulado 2026	+74,69%	-52,06%

Acumulado 12 meses

Vendas: +89,50%

Locações: + 138,09%