Pesquisa CRECISP

São Carlos e Região

Março 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Mercado imobiliário de São Carlos reage em março com avanço das vendas e explosão das locações impulsionadas por imóveis acessíveis e crédito facilitado

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados de São Carlos e região apresentou forte reação em março de 2026, revertendo parcialmente o cenário de retração observado em fevereiro e demonstrando sinais consistentes de recuperação da confiança do consumidor. Pesquisa divulgada pelo CRECISP aponta crescimento de 19,06% nas vendas e expressiva alta de 47,45% nas locações, revelando um ambiente de maior dinamismo tanto para aquisição quanto para aluguel de imóveis residenciais usados.

O desempenho do mercado ocorre em um contexto de reorganização econômica das famílias, ainda impactadas pelos juros elevados, pela seletividade bancária e pelo aumento do custo de vida. A busca por imóveis mais compatíveis com a renda disponível passou a nortear as decisões de compra e locação, favorecendo unidades compactas, funcionais e localizadas em regiões com melhor relação entre custo e infraestrutura urbana.

As casas permaneceram como o principal produto negociado em São Carlos e região, representando 63% das vendas realizadas em março, enquanto os apartamentos responderam por 37% das transações. O perfil predominante mostra clara preferência por imóveis de dois dormitórios, que concentraram 53,3% das vendas de casas e 60% dos apartamentos comercializados.

A maior parte dos imóveis vendidos possui metragem intermediária. Entre as casas, houve forte concentração nas faixas entre 51 e 100 metros quadrados e entre 201 e 300 metros quadrados, ambas com 26,7%. Já nos apartamentos, 90% das unidades negociadas tinham até 100 metros quadrados de área útil, evidenciando o predomínio de imóveis compactos e de manutenção mais acessível.

O levantamento mostra que o mercado segue fortemente sustentado pelo segmento econômico e de médio padrão. A faixa de preço mais negociada foi entre R$ 201 mil e R$ 250 mil, responsável por 32% das vendas. Imóveis entre R$ 151 mil e R$ 200 mil responderam por 20% dos negócios. Também houve movimentação relevante em faixas superiores, incluindo imóveis entre

R$ 701 mil e R$ 800 mil, além de unidades acima de R$ 1 milhão, demonstrando que o mercado de maior valor continua ativo em nichos específicos.

A pesquisa evidencia uma importante mudança no comportamento geográfico do mercado. As chamadas demais regiões da cidade concentraram 73,3% das vendas e 58,8% das locações, enquanto a região central respondeu por 20% das vendas e 23,5% dos contratos de aluguel. Os bairros nobres tiveram participação mais reduzida, com 6,7% das vendas e 17,6% das locações.

O movimento reforça a tendência observada nos últimos anos de valorização de bairros periféricos e intermediários, impulsionada pela procura por imóveis com preços mais competitivos, maior oferta de espaço interno e custos operacionais menores. A melhoria da infraestrutura urbana em regiões afastadas do centro e o avanço dos serviços locais também contribuíram para essa redistribuição da demanda imobiliária.

O financiamento imobiliário pela Caixa Econômica Federal manteve protagonismo absoluto nas negociações, sendo utilizado em 40% das vendas concretizadas. As compras à vista corresponderam a 33,3% das transações, índice considerado elevado e que demonstra a presença de investidores e compradores capitalizados no mercado regional.

Também chamam atenção as operações realizadas diretamente com proprietários e por meio de consórcios, ambas com participação de 13,3%, indicando que modalidades alternativas de aquisição continuam ganhando espaço diante do custo mais elevado do crédito tradicional.

Outro dado relevante diz respeito ao comportamento dos preços anunciados. Em 52% das vendas os imóveis foram comercializados exatamente pelo valor inicialmente pedido, enquanto 28% tiveram descontos de até 5%. Isso demonstra maior alinhamento entre expectativa de vendedores e capacidade financeira dos compradores, reduzindo margens de negociação mais agressivas.

Locações registram crescimento expressivo e consolidam mercado de imóveis compactos

O segmento de locação apresentou desempenho ainda mais forte que o mercado de vendas, registrando alta de 47,45% em março. As casas responderam por 58% dos contratos assinados, enquanto os apartamentos representaram 42%.

O mercado de aluguel manteve forte concentração em imóveis acessíveis. A maior parcela dos contratos ocorreu em unidades com aluguel entre R$ 1.001 e R$ 1.250, faixa que representou 34,8% das locações. Já os

imóveis entre R$ 751 e R$ 1.000 responderam por 26,1%, demonstrando que a maior parte da demanda permanece concentrada em valores compatíveis com o orçamento da classe média e das famílias em reorganização financeira.

Assim como nas vendas, os imóveis de dois dormitórios lideraram amplamente a preferência dos inquilinos. Entre as casas alugadas, 71,4% possuíam dois dormitórios. Nos apartamentos, esse percentual chegou a 77,8%. O padrão predominante foi de imóveis entre 51 e 100 metros quadrados, faixa considerada ideal para famílias pequenas e pessoas que buscam praticidade e menor custo mensal.

A pesquisa revela que o mercado locatício de São Carlos ainda mantém forte preferência pelas modalidades tradicionais de garantia. O seguro-fiança e o fiador dividiram igualmente a liderança, cada um representando 35,3% dos contratos. O depósito caução apareceu em seguida, com 29,4%.

A ausência praticamente total de títulos de capitalização e de modalidades alternativas demonstra que o mercado regional ainda opera com instrumentos considerados mais seguros e culturalmente consolidados, embora exista espaço crescente para modernização das garantias locatícias nos próximos anos.

O comportamento do mercado imobiliário em março reflete diretamente fatores econômicos e sociais relevantes. A manutenção de juros elevados continua impondo cautela aos compradores, enquanto a estabilidade gradual da renda familiar e a necessidade de reorganização financeira estimulam decisões mais pragmáticas.

Ao mesmo tempo, o crescimento das locações mostra que parte da população tem optado pelo aluguel como solução imediata, adiando a compra da casa própria até que o ambiente econômico apresente condições mais favoráveis de financiamento.

Mesmo diante desse cenário, os números acumulados em 12 meses permanecem extremamente positivos. As vendas registram alta acumulada de 194,36%, enquanto as locações avançam 145,76%, evidenciando a força estrutural do mercado imobiliário regional e sua importância para a economia local.

O cenário atual reforça a importância da assessoria profissional do corretor de imóveis tanto nas vendas quanto nas locações. Em um mercado marcado por maior seletividade financeira, análise criteriosa de crédito e necessidade de segurança jurídica, a atuação técnica do profissional inscrito no CRECI torna-se fundamental para garantir equilíbrio, transparência e segurança às negociações.

Cabe ao corretor orientar compradores, vendedores, locadores e inquilinos sobre documentação, avaliação mercadológica, contratos, financiamentos, garantias locatícias e riscos jurídicos envolvidos nas operações. Além disso, o profissional exerce papel decisivo na mediação das

negociações, contribuindo para que as transações ocorram dentro da legalidade e com maior proteção para todas as partes envolvidas.

A pesquisa do CRECISP mostra que o mercado imobiliário de São Carlos atravessa um momento de reacomodação sustentada pela racionalidade econômica do consumidor, pela busca de imóveis acessíveis e pela adaptação das modalidades de pagamento às novas condições financeiras das famílias brasileiras.

Vendas em Março

Vendas	**%**
Casas Vendidas	63%
Apartamentos Vendidos	37%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	53,3%
3 Dorm.	40,0%
4 Dorm.	6,7%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	20,0%
51 a 100 m²	26,7%
101 a 200 m²	20,0%
201 a 300 m²	26,7%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	6,7%

acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	60,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	0,0%
5 Dorm.	0,0%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	40,0%
101 a 200 m²	10,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual
Central	20,0%
Nobre	6,7%
Demais Regiões	73,3%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	Percentual
À Vista	33,3%

Financiamento CAIXA	40,0%
Financiamento Outros Bancos	0,0%
Direto com Proprietário	13,3%
Consórcios	13,3%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	52,0%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	28,0%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	20,0%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	0,0%
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$150 mil	8,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	20,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	32,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	4,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	0,0%
De R$ 351mil a R$400 mil	8,0%

De R$ 401mil a R$450 mil	4,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	4,0%
De R$ 501mil a R$600 mil	0,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	0,0%
De R$ 701mil a R$800 mil	8,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	0,0%
De R$ 901mil a R$1 milhão	0,0%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	8,0%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	0,0%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	4,0%
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 Março

Locações	**%**
Casas Alugadas	58%
Apartamentos Alugadas	42%

Casas alugadas

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 m²	7,1%
51 a 100 m²	57,1%
101 a 200 m²	35,7%
201 a 300 m²	0,0%
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.	77,8%
3 Dorm.	22,2%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	Percentual
1 a 50 m²	33,3%
51 a 100 m²	66,7%
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	35,3%
Depósito caução	29,4%
T. de Capitalização	0,0%
Seguro Fiança	35,3%
Outros	0,0%

Localização	**Percentual**
Central	23,5%
Nobre	17,6%
Demais Regiões	58,8%

Motivo da mudança	**Percentual**
Mudou para um aluguel mais caro	42,9%
Mudou para um aluguel mais barato	42,9%
Mudou sem dar justificativa	14,3%

Desconto concedido Casa / Apartamento	**Percentual**
Mesmo valor anunciado	78,3%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,7%
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	4,3%
de R$501 a $750,00	0,0%

de R$751 a $1.000,00	26,1%
de R$1.001,00 a R$1250,00	34,8%
de R$1.251,00 a R$1500,00	8,7%
de R$1.501,00 a R$1750,00	13,0%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	4,3%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	4,3%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	4,3%
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	- 12,69%	+71,05%
Fevereiro	-59,35%	-59,36%
Março	+19,06%	+47,45%
Acumulado 2026	-52,98%	+59,14%

Acumulado 12 meses

Vendas: +194,36%

Locações:+145,76%