

Pesquisa CRECISP

## **Sorocaba e Região**

Janeiro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

### **Mercado imobiliário de Sorocaba inicia 2026 com retração nas vendas e crescimento consistente das locações**

O mercado imobiliário de Sorocaba e região iniciou o ano de 2026 sob influência direta do cenário econômico nacional, revelando mudanças importantes no comportamento das famílias e na dinâmica das negociações imobiliárias. Levantamento divulgado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI-SP), realizado junto a imobiliárias de 31 municípios da região, aponta queda expressiva nas vendas de imóveis residenciais usados e avanço significativo no segmento de locações no mês de janeiro.

Os dados indicam retração de 44,38% nas vendas em comparação com dezembro de 2025, movimento associado principalmente ao período de reorganização financeira típico do início do ano, somado ao impacto persistente do custo do crédito imobiliário e da cautela das famílias diante do planejamento orçamentário anual.

Esse comportamento não representa enfraquecimento estrutural do setor, mas sim ajuste sazonal. A demanda habitacional permanece ativa, porém com maior preferência por soluções imediatas de moradia, favorecendo o mercado de aluguel, que registrou crescimento de 11,34% no período analisado.

Nas vendas, as casas mantiveram liderança absoluta, representando 61% das negociações, enquanto apartamentos responderam por 39%. A preferência concentrou-se em imóveis com perfil familiar, especialmente casas de dois e três dormitórios e apartamentos compactos de até 50 m².

Geograficamente, mais de 80% das transações ocorreram nas regiões periféricas, evidenciando a busca por melhor relação custo-benefício e preços compatíveis com a renda média regional. Áreas centrais e bairros nobres demonstraram maior sensibilidade às condições de financiamento e ao nível das taxas de juros.

O levantamento revela distribuição equilibrada entre diferentes perfis de compradores. Aproximadamente 33,3% das vendas ocorreram entre R\$ 201 mil e R\$ 300 mil, consolidando essa faixa como a principal porta de entrada ao mercado imobiliário regional. Imóveis até R\$ 200 mil também mantiveram

participação relevante, enquanto cerca de 27,8% das negociações envolveram unidades acima de R\$ 501 mil, demonstrando coexistência entre demanda popular e segmentos de maior poder aquisitivo.

O financiamento imobiliário permaneceu como principal modalidade de pagamento, responsável por 66,7% das aquisições, majoritariamente por meio da Caixa Econômica Federal. Compras à vista e negociações diretas com proprietários representaram 16,7% cada, reforçando a importância do crédito habitacional como motor do setor.

### **Locações ganham força no início do ano**

Em sentido oposto às vendas, o mercado de locações apresentou expansão e maior estabilidade. As casas responderam por 74% dos contratos firmados, com destaque para unidades de três dormitórios e áreas entre 51 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>, perfil alinhado à demanda de famílias em transição residencial.

A distribuição territorial mostrou maior equilíbrio, com presença relevante tanto em regiões periféricas quanto em áreas centrais e nobres, indicando diversificação da procura por aluguel em diferentes padrões urbanos.

A faixa de locação mais praticada concentrou-se entre R\$ 1.251 e R\$ 1.500 mensais, responsável por aproximadamente 37,9% dos contratos, seguida pelos aluguéis entre R\$ 1.751 e R\$ 2.000 e entre R\$ 2.001 e R\$ 2.500.

Os números demonstram aderência direta ao rendimento médio das famílias locais e confirmam o aluguel como alternativa estratégica diante da postergação da compra do imóvel próprio.

O depósito caução consolidou-se como principal modalidade de garantia locatícia, presente em 51,9% dos contratos, seguido pelo seguro-fiança, com 29,6%, e pelo fiador tradicional, com 11,1%.

A preferência por mecanismos menos burocráticos evidencia a busca por agilidade e segurança jurídica nas negociações, reduzindo o tempo necessário para ocupação dos imóveis e aumentando a liquidez do mercado de locação.

Entre os locatários, 41,7% mudaram para imóveis com aluguel mais elevado, indicando melhoria de padrão habitacional ou necessidade de maior espaço familiar. Outros 29,2% buscaram redução de custos, refletindo ajustes financeiros típicos do início do ciclo econômico anual.

Esse movimento confirma que o mercado imobiliário permanece diretamente conectado às transformações sociais, ao emprego e à renda das famílias.

## Mercado resiliente e em adaptação

O desempenho observado em janeiro confirma a maturidade do mercado imobiliário de Sorocaba e região. A retração momentânea das vendas, combinada ao fortalecimento das locações, demonstra capacidade de adaptação às condições econômicas e às necessidades habitacionais da população.

O setor inicia 2026 sustentado por demanda real de moradia, mantendo o mercado ativo e reafirmando o papel estratégico da intermediação profissional como elemento de estabilidade e confiança nas relações imobiliárias.

### Vendas em janeiro

| <b>Vendas</b>         | <b>%</b> |
|-----------------------|----------|
| Casas Vendidas        | 61%      |
| Apartamentos Vendidos | 39%      |

### Casas vendidas

| <b>Dormitórios Casa</b> | <b>Percentual</b> |
|-------------------------|-------------------|
| 1 Dorm.                 | 9,1%              |
| 2 Dorm.                 | 36,4%             |
| 3 Dorm.                 | 36,4%             |
| 4 Dorm.                 | 9,1%              |
| 5 Dorm.                 | 9,1%              |
| Mais de 5 Dorm.         | 0,0%              |

| <b>Área útil</b>         | <b>Percentual</b> |
|--------------------------|-------------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>    | 36,4%             |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>  | 27,3%             |
| 101 a 200 m <sup>2</sup> | 9,1%              |
| 201 a 300 m <sup>2</sup> | 9,1%              |
| 301 a 400 m <sup>2</sup> | 0,0%              |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%  |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 18,2% |

### Aptos vendidos

| Dormitórios Apto | Percentual |
|------------------|------------|
| Quitinete        | 0,0%       |
| 1 Dorm.          | 0,0%       |
| 2 Dorm.          | 85,7%      |
| 3 Dorm.          | 14,3%      |
| 4 Dorm.          | 0,0%       |
| 5 Dorm.          | 0,0%       |
| Mais de 5 Dorm.  | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 85,7%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 14,3%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Casas e aptos vendidos

| localização Casa/Apartamento | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Central                      | 6,3%       |
| Nobre                        | 12,5%      |
| Demais Regiões               | 81,3%      |

| Forma de Pagamento Casa/Apartamento | Percentual |
|-------------------------------------|------------|
|-------------------------------------|------------|

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| À Vista                     | 16,7% |
| Financiamento CAIXA         | 66,7% |
| Financiamento Outros Bancos | 0,0%  |
| Direto com Proprietário     | 16,7% |
| Consórcios                  | 0,0%  |

| <b>Desconto concedido</b>                               | <b>Percentual</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO                        | 44,4%             |
| Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado     | 27,8%             |
| Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 22,2%             |
| Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado   | 5,6%              |
| 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%              |

| <b>Faixa de preço média</b> | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------|-------------------|
| Até R\$25 mil               | 0,0%              |
| De R\$ 25mil a R\$50 mil    | 0,0%              |
| De R\$ 51mil a R\$100 mil   | 5,6%              |
| De R\$ 101mil a R\$150 mil  | 0,0%              |
| De R\$ 151mil a R\$200 mil  | 22,2%             |
| De R\$ 201mil a R\$250 mil  | 27,8%             |
| De R\$ 251mil a R\$300 mil  | 5,6%              |
| De R\$ 301mil a R\$350 mil  | 5,6%              |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| De R\$ 351mil a R\$400 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 401mil a R\$450 mil  | 5,6%  |
| De R\$ 451mil a R\$500 mil  | 0,0%  |
| De R\$ 501mil a R\$600 mil  | 5,6%  |
| 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  | 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   | 0,0%  |
| De R\$ 1.6 mi a R\$ 2 mi    | 16,7% |
| De R\$ 2.1 mi a R\$ 2.5 mi  | 5,6%  |
| 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 Janeiro

| Locações              | %   |
|-----------------------|-----|
| Casas Alugadas        | 74% |
| Apartamentos Alugadas | 26% |

### Casas alugadas

| Dormitórios | Percentual |
|-------------|------------|
| Quitinete   | 0,0%       |
| 1 Dorm.     | 8,7%       |
| 2 Dorm.     | 39,1%      |
| 3 Dorm.     | 43,5%      |
| 4 Dorm.     | 8,7%       |

|                 |      |
|-----------------|------|
| 5 ou mais Dorm. | 0,0% |
|-----------------|------|

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 8,7%       |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 56,5%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 30,4%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 4,3%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Aptos Alugados

| Dormitórios     | Percentual |
|-----------------|------------|
| Quitinete       | 0,0%       |
| 1 Dorm.         | 0,0%       |
| 2 Dorm.         | 90,0%      |
| 3 Dorm.         | 10,0%      |
| 4 Dorm.         | 0,0%       |
| 5 ou mais Dorm. | 0,0%       |

| Área útil                   | Percentual |
|-----------------------------|------------|
| 1 a 50 m <sup>2</sup>       | 60,0%      |
| 51 a 100 m <sup>2</sup>     | 30,0%      |
| 101 a 200 m <sup>2</sup>    | 10,0%      |
| 201 a 300 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 301 a 400 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| 401 a 500 m <sup>2</sup>    | 0,0%       |
| acima de 500 m <sup>2</sup> | 0,0%       |

### Casas e aptos alugados

| <b>Modalidade</b>   | <b>Porcentagem</b> |
|---------------------|--------------------|
| Fiador              | 11,1%              |
| Depósito caução     | 51,9%              |
| T. de Capitalização | 3,7%               |
| Seguro Fiança       | 29,6%              |
| Outros              | 3,7%               |

| <b>Localização</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------|-------------------|
| Central            | 25,9%             |
| Nobre              | 25,9%             |
| Demais Regiões     | 48,1%             |

| <b>Motivo da mudança</b>          | <b>Percentual</b> |
|-----------------------------------|-------------------|
| Mudou para um aluguel mais caro   | 41,7%             |
| Mudou para um aluguel mais barato | 29,2%             |
| Mudou sem dar justificativa       | 29,2%             |

| <b>Desconto concedido Casa / Apartamento</b> | <b>Percentual</b> |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Mesmo valor anunciado                        | 63,6%             |
| Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado      | 21,2%             |
| Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado    | 3,0%              |
| Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado   | 12,1%             |
| 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%              |

| <b>Valor Aluguel Casa/apto</b> | <b>Percentual</b> |
|--------------------------------|-------------------|
|--------------------------------|-------------------|



|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Até R\$500                   | 0,0%  |
| de R\$501 a \$750,00         | 0,0%  |
| de R\$751 a \$1.000,00       | 6,9%  |
| de R\$1.001,00 a R\$1250,00  | 6,9%  |
| de R\$1.251,00 a R\$1500,00  | 37,9% |
| de R\$1.501,00 a R\$1750,00  | 6,9%  |
| de R\$1.751,00 a R\$2.000,00 | 10,3% |
| de R\$2.001,00 a R\$2.500,00 | 10,3% |
| de R\$2.501,00 a R\$3.000,00 | 3,4%  |
| de R\$3.001,00 a R\$3.500,00 | 6,9%  |
| de R\$3.501,00 a R\$4mil     | 6,9%  |
| de R\$4.001,00 mil a R\$5mil | 3,4%  |
| Mais e R\$5mil               | 0,0%  |

#### **Evolução de venda e locação**

| <b>Mês</b>     | <b>Variação/Vendas</b> | <b>Variação/Locações</b> |
|----------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Janeiro</b> | <b>-44,38%</b>         | <b>+11,34%</b>           |