Pesquisa CRECISP

Jundiaí e Região

Setembro 2026

Imóveis residenciais usados

Venda e Locação

Entre ajustes e contrastes, mercado imobiliário de Jundiaí recua em setembro

O mercado imobiliário de imóveis residenciais usados de Jundiaí e região registrou retração em setembro de 2026. As vendas diminuíram 12,79% em relação ao mês anterior, enquanto as locações recuaram 31,03%. Embora a queda tenha atingido os dois segmentos, o comportamento dos negócios realizados revela diferenças importantes: nas vendas, cresceram a participação de imóveis maiores e de faixas de preço mais elevadas; nas locações, casas, apartamentos e valores de aluguel se distribuíram de forma mais equilibrada.

A pesquisa abrangeu 15 cidades: Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Bragança Paulista, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Joanópolis, Jundiaí, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Socorro, Vargem e Várzea Paulista. A diversidade dos municípios pesquisados reúne mercados com diferentes características urbanas e econômicas, o que ajuda a contextualizar os resultados regionais.

Vendas: imóveis maiores e preços em duas faixas de destaque

As casas corresponderam a 64% das vendas realizadas em setembro, e os apartamentos, a 36%. A distribuição manteve a predominância das casas observada em agosto, embora com uma diferença menor entre os dois tipos de imóvel: no mês anterior, elas haviam representado 67% das vendas.

Entre as casas negociadas, 50% tinham três dormitórios. Imóveis de dois dormitórios responderam por 25%, e unidades com quatro ou mais dormitórios também representaram 25%. Não houve vendas de casas com até um dormitório. A composição contrasta com agosto, quando dois dormitórios concentraram 66,7% das vendas de casas e não foram registradas negociações de unidades com quatro ou mais dormitórios.

A distribuição das áreas úteis também mudou. Em setembro, 62,5% das casas vendidas tinham mais de 201 metros quadrados. As unidades de 51 a 100 metros quadrados representaram 25%, e aquelas entre 101 e 200 metros quadrados, 12,5%. Não houve vendas de casas com até 50 metros quadrados. Portanto, a amostra do mês apontou para uma presença expressiva de imóveis amplos — um resultado que difere da concentração em áreas intermediárias observada em agosto.

Nos apartamentos, dois dormitórios continuaram liderando, correspondendo a 80% das unidades vendidas. Os imóveis de três dormitórios representaram os 20% restantes; não foram registradas vendas de apartamentos com até um dormitório ou com quatro ou mais dormitórios. Quanto à área útil, 60% tinham entre 51 e 100 metros quadrados, e 40% possuíam até 50 metros quadrados. Assim, os apartamentos negociados mantiveram perfil mais compacto do que as casas, com predominância de unidades de até 100 metros quadrados.

As vendas se concentraram em duas faixas de preço: imóveis entre R$ 301 mil e R$ 400 mil e imóveis acima de R$ 501 mil responderam, cada grupo, por 46,2% das negociações. A faixa entre R$ 401 mil e R$ 500 mil representou 7,7%, e não houve registros de vendas por até R$ 300 mil. Em agosto, o intervalo de R$ 301 mil a R$ 400 mil havia liderado, com 40,9% das vendas, enquanto os imóveis acima de R$ 501 mil respondiam por 27,3%. O retrato de setembro, portanto, mostra uma participação maior dos imóveis de valor mais elevado na amostra do mês, sem deixar de registrar forte presença do segmento entre R$ 301 mil e R$ 400 mil.

As formas de pagamento também apresentaram uma mudança em relação a agosto. O financiamento por outros bancos foi utilizado em 37,5% das vendas, enquanto o financiamento pela Caixa e as compras à vista corresponderam, cada um, a 25%. As negociações diretas com o proprietário representaram 12,5%, e não houve compras por consórcio. Em agosto, o financiamento pela Caixa havia predominado, com 70,6% das vendas; em setembro, os dados indicam uma distribuição mais pulverizada entre crédito bancário, pagamento à vista e negociação direta.

A localização dos imóveis vendidos reforça essa diversidade. As demais regiões concentraram 57,1% das negociações, os bairros classificados como nobres responderam por 28,6%, e a área central, por 14,3%. Diferentemente de agosto, quando não houve vendas registradas em bairros nobres, setembro teve participação relevante dessas localidades. As demais regiões, contudo, seguiram na liderança.

Locações: casas predominam, mas a distribuição regional se amplia

As casas representaram 73% das locações de setembro, contra 27% dos apartamentos. A participação das casas permaneceu próxima à observada em agosto, quando alcançou 72%. Mesmo com a retração de 31,03% no volume de contratos, elas continuaram sendo o tipo de imóvel mais presente entre as locações pesquisadas.

Nas casas alugadas, metade tinha dois dormitórios. Imóveis de um dormitório e de três dormitórios representaram, cada grupo, 20% dos contratos, enquanto as unidades com quatro ou mais dormitórios corresponderam a 10%. Não houve locações de quitinetes. A área útil também se distribuiu entre imóveis pequenos e médios: 50% tinham entre 51 e 100 metros quadrados, 30% estavam na faixa de 101 a 200 metros quadrados, e 20% possuíam até 50 metros quadrados.

Entre os apartamentos alugados, dois dormitórios foram a configuração mais comum, com 50% dos contratos. Unidades de até um dormitório e de três dormitórios responderam por 25% cada; não houve registros de apartamentos com quatro ou mais dormitórios. Na área útil, os resultados se dividiram igualmente: metade dos apartamentos tinha até 50 metros quadrados e a outra metade, entre 51 e 100 metros quadrados. Em agosto, os apartamentos alugados estavam mais concentrados em unidades de até 50 metros quadrados, que representaram 85,7% dos contratos.

As faixas de aluguel mais representativas em setembro foram as de R$ 1.501 a R$ 2.000 e de R$ 2.001 a R$ 3.000, cada uma com 30,8% dos contratos. Juntas, corresponderam a 61,6% das locações. Os imóveis acima de R$ 3.001 representaram 15,4%, mesma participação dos contratos entre R$ 1.001 e R$ 1.500. Aluguéis de até R$ 1.000 corresponderam a 7,7%.

Em agosto, os dados disponíveis mostravam forte concentração dos contratos entre R$ 1.501 e R$ 3.000. Em setembro, essa faixa conjunta continuou predominante, mas houve também participação de 15,4% nos aluguéis acima de R$ 3.001. A distribuição indica que a amostra reuniu contratos de diferentes níveis de preço, embora o intervalo intermediário tenha permanecido central.

As garantias utilizadas nos contratos apresentaram uma inversão em relação ao mês anterior. O depósito caução foi a modalidade mais frequente, com 40%, seguido pelo fiador, com 30%, e pelos títulos de capitalização, com 20%. O seguro-fiança correspondeu a 10%. Em agosto, o seguro-fiança havia liderado, presente em 61,5% dos contratos, enquanto não foram registrados contratos com fiador. A mudança mostra que as modalidades de garantia variaram bastante de um mês para o outro na pesquisa.

Nas locações, as demais regiões responderam por 60% dos contratos, e a área central, por 40%. Não houve locações registradas em bairros nobres. Em agosto, a concentração fora do centro havia sido mais acentuada: as demais regiões representaram 93,3% dos contratos, enquanto a área central ficou com 6,7%. Em setembro, portanto, o centro recuperou participação na amostra, ainda que as demais regiões tenham mantido a maioria.

Um mercado seletivo, com perfis distintos entre compra e locação

Os resultados de setembro mostram um mercado em retração, mas com características diferentes em cada segmento. Nas vendas, casas amplas, imóveis de três dormitórios e unidades acima de R$ 501 mil tiveram presença expressiva na amostra. Nos apartamentos, continuaram predominando os imóveis de dois dormitórios e de até 100 metros quadrados. As formas de pagamento se dividiram entre financiamento por outros bancos, crédito pela Caixa, compras à vista e negociações diretas.

Nas locações, as casas mantiveram a liderança, com predominância de unidades de dois dormitórios e áreas entre 51 e 100 metros quadrados. Os apartamentos apresentaram distribuição equilibrada entre imóveis de até 50 metros quadrados e unidades de 51 a 100 metros quadrados. Os aluguéis se

concentraram principalmente entre R$ 1.501 e R$ 3.000, e o depósito caução foi a garantia mais utilizada no mês.

A retração de setembro sucede a queda registrada em agosto e reforça a necessidade de acompanhar os próximos resultados antes de concluir se há uma tendência mais duradoura. As variações entre meses — inclusive nas faixas de preço, formas de pagamento, garantias e localização — podem refletir tanto mudanças no mercado quanto as características específicas dos negócios captados pela pesquisa.

Nesse cenário, preço, condições de crédito, tamanho do imóvel e localização seguem entre os fatores centrais para a tomada de decisão. A atuação do corretor de imóveis regularmente inscrito no CRECISP é importante para orientar vendedores e compradores sobre avaliação, documentação e financiamento, e para apoiar proprietários e locatários na definição de valores, garantias e condições contratuais. Em um mercado mais seletivo, informação clara e negociação bem conduzida ajudam a aproximar as necessidades das partes e a dar segurança às transações.

Vendas em Setembro

Vendas	**%**
Casas Vendidas	64%
Apartamentos Vendidos	36%

Casas vendidas

Dormitórios Casa	**Percentual**
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	25,0%
3 Dorm.	50,0%
4 Dorm.	12,5%
5 Dorm.	12,5%
Mais de 5 Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	0,0%

51 a 100 m²	25,0%
101 a 200 m²	12,5%
201 a 300 m²	37,5%
301 a 400 m²	25,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos vendidos

Dormitórios Apto	Percentual
Quitinete	0,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	80,0%
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	40,0%
51 a 100 m²	60,0%
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 vendidos

localização Casa/Apartamento	Percentual

Central	14,3%
Nobre	28,6%
Demais Regiões	57,1%

Forma de Pagamento Casa/Apartamento	**Percentual**
À Vista	25,0%
Financiamento CAIXA	25,0%
Financiamento Outros Bancos	37,5%
Direto com Proprietário	12,5%
Consórcios	0,0%

Desconto concedido	**Percentual**
Vendida no MESMO VALOR ANUNCIADO	38,5%
Vendida com desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	38,5%
Vendida com desconto de 6 a 10%, ABAIXO do Anunciado	7,7%
Vendida com desconto de 11 a 15%, ABAIXO do Anunciado	15,4%
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$150 mil	0,0%
De R$ 151mil a R$200 mil	0,0%
De R$ 201mil a R$250 mil	0,0%
De R$ 251mil a R$300 mil	0,0%
De R$ 301mil a R$350 mil	23,1%
De R$ 351mil a R$400 mil	23,1%
De R$ 401mil a R$450 mil	0,0%
De R$ 451mil a R$500 mil	7,7%
De R$ 501mil a R$600 mil	0,0%
De R$ 601mil a R$700 mil	0,0%
De R$ 701mil a R$800 mil	0,0%
De R$ 801mil a R$900 mil	7,7%
De R$ 901mil a R$1 milhão	7,7%
De R$ 1milhão a R$1.2 mi	7,7%
De R$ 1.3 mi a R$1.5 mi	7,7%
De R$ 1.6 mi a R$ 2 mi	7,7%
De R$ 2.1 mi a R$ 2.5 mi	0,0%
De R$ 2.6 mi a R$ 3 mi	7,7%
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 Setembro

Locações	**%**
Casas Alugadas	73%
Apartamentos Alugadas	27%

Casas alugadas

Dormitórios	**Percentual**

Quitinete	0,0%
1 Dorm.	20,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	20,0%
4 Dorm.	10,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	20,0%
51 a 100 m²	50,0%
101 a 200 m²	30,0%
201 a 300 m²	0,0%
301 a 400 m²	0,0%
401 a 500 m²	0,0%
acima de 500 m²	0,0%

Aptos Alugados

Dormitórios	**Percentual**
Quitinete	25,0%
1 Dorm.	0,0%
2 Dorm.	50,0%
3 Dorm.	25,0%
4 Dorm.	0,0%
5 ou mais Dorm.	0,0%

Área útil	**Percentual**
1 a 50 m²	50,0%
51 a 100 m²	50,0%
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	30,0%
Depósito caução	40,0%
T. de Capitalização	20,0%
Seguro Fiança	10,0%
Outros	0,0%

Localização	Percentual
Central	40,0%
Nobre	0,0%
Demais Regiões	60,0%

Motivo da mudança	Percentual
Mudou para um aluguel mais caro	9,1%
Mudou para um aluguel mais barato	54,5%
Mudou sem dar justificativa	36,4%

Desconto concedido Casa / Apartamento	Percentual
Mesmo valor anunciado	57,1%
Desconto de até 5%, ABAIXO do Anunciado	21,4%
Desconto de 6% a 10%, ABAIXO do Anunciado	14,3%
Desconto de 11% a 15%, ABAIXO do Anunciado	7,1%

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%

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	7,7%
de R$1.001,00 a R$1250,00	0,0%
de R$1.251,00 a R$1500,00	15,4%
de R$1.501,00 a R$1750,00	7,7%
de R$1.751,00 a R$2.000,00	23,1%
de R$2.001,00 a R$2.500,00	30,8%
de R$2.501,00 a R$3.000,00	0,0%
de R$3.001,00 a R$3.500,00	7,7%
de R$3.501,00 a R$4mil	0,0%
de R$4.001,00 mil a R$5mil	7,7%
Mais e R$5mil	0,0%

Evolução de venda e locação

Mês	Variação/Vendas	Variação/Locações
Janeiro	-0,59%	-12,86%
Fevereiro	-10,57%	-26,67%
Março	+20,87%	+61,29%
Abril	+32,69%	-11,67%
Maio	+23,51%	+61,65%
Junho	-62,14%	-59,49%
Julho	+28,91%	+84,43%
Agosto	-22,27%	-43,67%
Setembro	-12,79%	-31,03%
Acumulado 2026	-2,38%	+21,98%

Acumulado 12 meses

Vendas: +46,47%

Locações: +22,85%